



Modification du Plan Local d'Urbanisme Commune d'Orgerus

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2025

Préambule

Située sur le plateau de Versailles à 30 km de Versailles et à 30 km de Dreux, la commune d'Orgerus reste un territoire rural avec environ 27% de forêt et 57% d'espaces agricoles. La commune voit sa population augmenter au fil des années et compte 2 550 habitants selon le recensement INSEE en date de 2024.

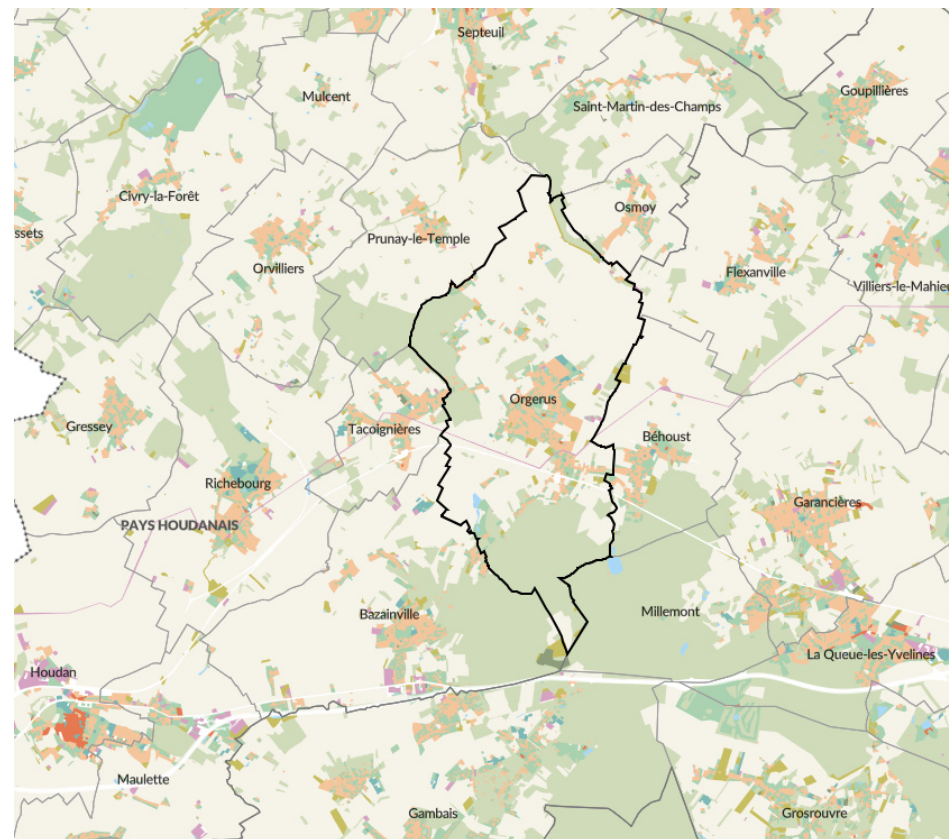
Orgerus, petit pôle urbain, joue un rôle de centralité attractif pour les petites communes rurales de ses environs avec un collège accueillant environ 615 élèves, des services, des commerces, des infrastructures sportives.... De plus, Orgerus est desservi par le transilien (ligne Paris/Dreux). Cependant la gare est excentrée située dans le hameau du Moutier, éloigné du cœur de ville d'environ 1,5 km. Orgerus fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qui regroupe 37 communes et compte 29 907 habitants. Le maire et son conseil municipal restent compétents en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orgerus (PLU) de 2013 a été révisé et approuvé le 21 septembre 2018.

C'est un document unique qui exprime « un projet de territoire » à l'échelle de la commune. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme traduit la volonté communale de préserver la qualité du cadre de vie d'Orgerus.

Il est décliné en trois axes majeurs :

- *Maîtriser le développement tout en gardant la physionomie et l'échelle urbaine «villageoise» d'Orgerus,*
- *Maintenir l'attractivité du village et la diversité de ses fonctions urbaines,*
- *Préserver le cadre paysager en maintenant l'activité agricole et en protégeant l'environnement naturel.*



Mode d'occupation du sol – IPR 2021

Objectifs de la modification

- 1. Renforcer la protection des éléments du patrimoine bâti et naturel*
- 2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone*
- 3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones*
- 4. Améliorer des règles d'aspect extérieur des constructions*
- 5. Modifications diverses*
- 6. Lever toutes les ambiguïtés sur la rédaction du règlement d'urbanisme*

Compatibilité avec le SDRIF – e

Le schéma directeur de la région Ile-de-France - environnemental (SDRIF-e), voté par la Région le 11 septembre 2024, a pour objectif d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ; de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ; de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-e prévoit la construction de 70 000 logements par an et vise une sobriété foncière en divisant par 3 la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013 grâce à un effort soutenable et identique à faire chaque décennie -178 hectares de consommation d'espace par an.

Le PLU d'Orgerus rend possible la densification des espaces d'habitat existants, en compatibilité du SDRIF-e dont l'échéance est 2040. De nouvelles opérations sont à venir, de manière maîtrisée et dans le respect des orientations du SDRIF-e.

De plus, le nombre de logements réalisés sur le territoire communal ces dernières années a permis de faire passer la population de 2296 habitants à 2480 habitants entre 2015 et 2021 selon l'INSEE. Cette dynamique s'inscrit dans la continuité des enjeux du SDRIF – e en matière de production de logements et rend la modification du PLU d'Orgerus compatible avec le schéma directeur.

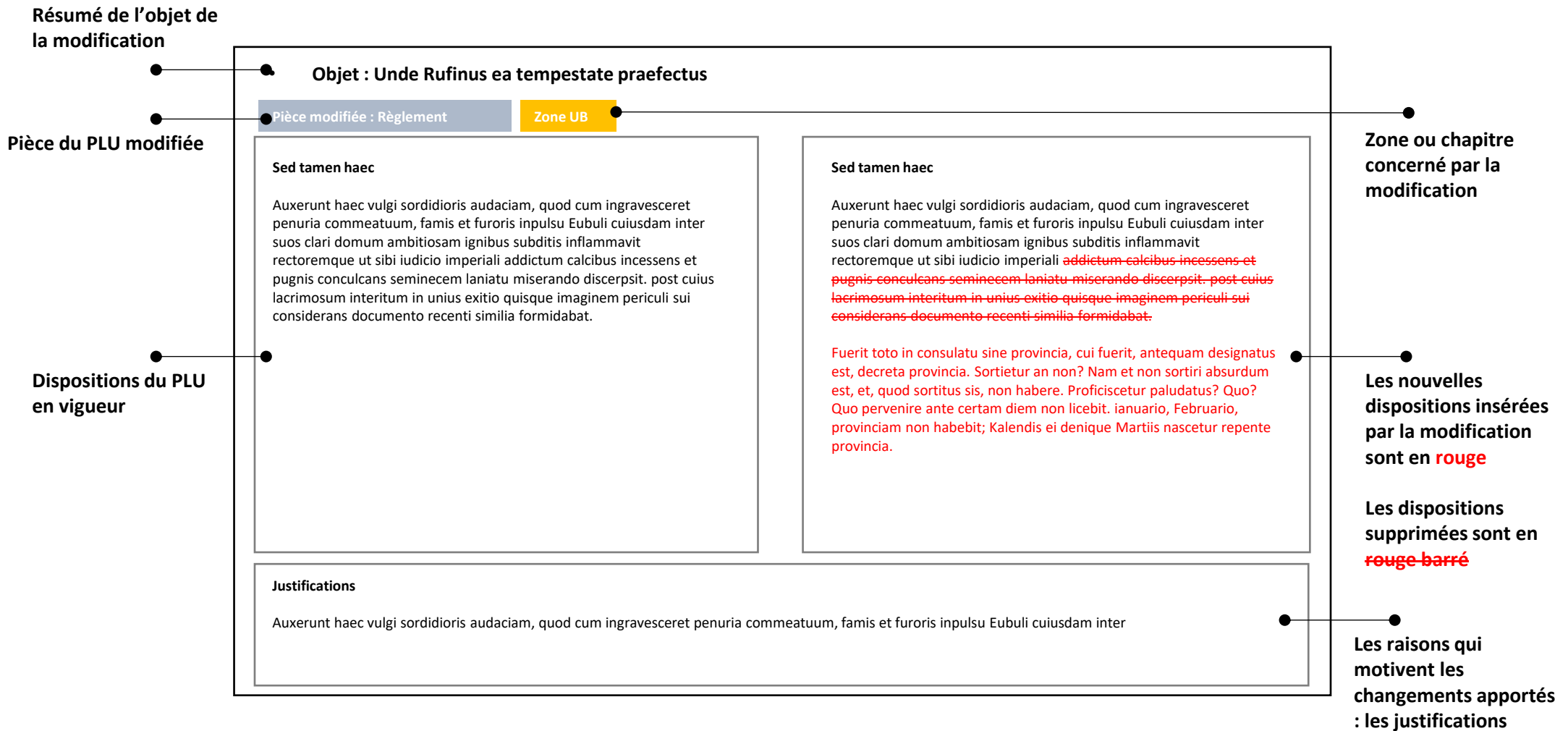
Compatibilité avec le SRHH

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs de production de logements sur le territoire de l'Ile-de-France pour la période 2024 – 2030. Il fixe également des objectifs à l'échelle du département et de l'intercommunalité.

Depuis ces 7 dernières années, la commune a délivré en moyenne 9 permis de construire par an (soit près de 60 logements en 7 ans), et le renouvellement de générations se réalise au fur et à mesure des mutations foncières et des projets réalisés. Entre 2015 et 2021, la population d'Orgerus a augmenté d'environ 184 nouveaux habitants, soit une croissance démographique de plus de 7%.

La poursuite de la production de logements sur le territoire communal rend compatible la modification du PLU avec les enjeux du SRHH.

Grille de lecture du rapport de présentation



1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Augmenter les dimensions d'un arbre de haute tige

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins ~~1,80 mètre~~ **2 mètres** de haut et ~~15/20~~ centimètres de circonférence **mesuré** à 1 mètre du sol.













JUSTIFICATIONS













Cette modification de la hauteur et de la circonférence permettant de définir un arbre de haute tige est destiné renforcer la robustesse des arbres plantés. Les arbres présentent de nombreux bénéfices pour contrer les effets négatifs liés au changement climatique notamment s'ils sont plus robustes. En effet, ils absorbent de nombreux polluants, ils permettent d'atténuer les effets d'îlot de chaleurs urbains et présentent de nombreux bénéfices en termes de paysages, et physiologiques pour les êtres humains (réduction du stress).

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Corriger une erreur matérielle sur la légende du plan de zonage

Protections	
	Espaces Boisés Classés
	Boisements
	Cœurs d'îlots
	Ripisylve
	Lisière des massifs de plus de 100 ha
	Franges paysagées
	Élément remarquable du patrimoine bâti
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11,2°)
	Type A (zone inconstructible)
	Type B (zone inondable connue)
	Mare protégée
	Périmètre des zones de risques liés aux inondations

Protections	
	Espaces Boisés Classés
	Cœurs d'îlots arborés
	Cœurs d'îlots
	Ripisylve
	Lisière des massifs de plus de 100 ha
	Franges paysagées
	Élément remarquable du patrimoine bâti
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11,2°)
	Type A (zone inconstructible)
	Type B (zone inondable connue)
	Mare protégée
	Périmètre des zones de risques liés aux inondations

JUSTIFICATIONS

Cette modification de la légende du plan de zonage permet de bien distinguer les cœurs d'îlots et les cœurs d'îlots arborés, et de mettre en concordance le règlement du PLU et le plan de zonage. En effet, le règlement du PLU distingue les « cœurs d'îlots arborés » et les « cœurs d'îlots », alors que le plan de zonage faisait référence à la notion de « boisement », non présent dans le règlement ce qui prétait à confusion. En harmonisant les termes employés, la lecture du règlement et du plan de zonage en sont facilités.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

- les cœurs d'îlots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum ;
- d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- de terrains de tennis non couverts ;
- de cheminements piétonniers.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

- les cœurs d'îlots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver.

Y sont autorisés :

- L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;
- Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.

Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.

- les cœurs d'îlots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- ~~- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum~~ d'une seule construction annexe d'une emprise au sol de 10 m² au maximum et d'une hauteur de 2,50 mètres maximum (sans possibilité d'agrandissement des annexes existantes) et ce par unité foncière
- ~~. d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre et~~
- ~~— de terrains de tennis non couverts ;~~
- de cheminements piétonniers.

~~À l'intérieur des cœurs d'îlot, les clôtures doivent être perméables, toute clôture maçonnée est interdite, les murets de soubassement sont donc exclus. En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.~~

~~Dans ces espaces de cœurs d'îlots, des aires de stationnement peuvent être réalisés à condition de respecter les prescriptions suivantes :~~

- ~~- qu'elles soient conçues avec des dalles végétalisées~~
- ~~- Qu'elles permettent d'accueillir un maximum de deux places de stationnement dans ces cœurs d'îlot par unité foncière~~
- ~~- Que chaque place de stationnement n'excède pas 2,5 m x 5 m aménagés en dalle alvéolaire~~

~~La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.~~

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

.../...

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

- les cœurs d'îlots

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation :

- d'une construction annexe par terrain d'une emprise au sol de 10 m² au maximum ;
- d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- de terrains de tennis non couverts ;
- de cheminements piétonniers.

En revanche, dans ces espaces, aucune aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées.

La délimitation figurant au document graphique peut être modifiée dès lors qu'un espace de contenance au moins équivalente et s'inscrivant dans la même continuité de la trame verte et des continuités écologiques est préservée.

L'épaisseur de ces espaces à préserver correspond, selon le cas, à une épaisseur de 8 ou de 16 mètres.

La superficie de ces cœurs d'îlots entre dans le décompte des espaces verts et paysagés prévus au règlement des zones.

- les cœurs d'îlots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver.

Y sont autorisés :

- L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;
 - Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.
- Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.

..../...

- les cœurs d'îlots arborés

Ces espaces correspondent aux espaces boisés des cœurs d'îlots qu'il convient de préserver. Les arbres existants doivent être conservés. Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Peuvent être admis les abattages d'arbres uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales (voir en annexe un extrait du guide « Plantons le paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc régional de la Haute Vallée de Chevreuse) en nombre équivalent en maintenant un périmètre de sécurité.

Toute construction est interdite.

~~Y sont autorisés :~~

~~– L'éclaircissement des boisements dès lors que le caractère boisé dominant est maintenu ;~~

~~– Les aménagements paysagers dès lors qu'ils sont compatibles et qu'ils ne compromettent pas le caractère boisé de l'espace concerné.~~

~~Ces arbres, isolés ou regroupés, peuvent être défrichés dès lors qu'un espace arboré équivalent est reconstitué à proximité de cette localisation figurant au plan de zonage.~~

À l'intérieur des cœurs d'îlot arborés, les clôtures doivent être perméables, toute clôture maçonnée est interdite, les murets de soubassement sont donc exclus.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet de renforcer la protection des cœurs d'îlots en interdisant certains types d'installations (tennis, piscines) qui auraient pu dénaturer les cœurs d'îlots existants. Aussi, la présente modification encourage la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle naturel de l'eau.

Une modification au règlement est également apportée aux cœurs d'îlots arborés pour redéfinir le régime de protection des arbres. Il s'agit plus particulièrement des dérogations à l'interdiction d'abattage des arbres. Le précédent dispositif n'était pas suffisamment clair pour préserver les cœurs d'îlots arborés existants. La présente modification précise que dans le cas où un arbre serait amené à être coupé, celui-ci doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable justifiée notamment pour des motifs de sécurité des riverains. Dans ce cas, l'abattage devra obligatoirement être suivi d'une replantation d'arbre de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.

Les cœurs d'îlots paysagers sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...]

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. »

Chaque cœur d'îlot protégé (ajouté dans le cadre de la modification du PLU) correspond à une réalité végétalisée de qualité constatée par photo aérienne et repérage sur site. Ils correspondent à un faisceau d'indices concourant à leur protection :

- une situation dans un îlot constitué,
- une superficie cohérente avec l'environnement appréciée suivant le contexte, une situation non accolée aux façades des constructions existantes afin de permettre des extensions,
- un principe d'espace perméable et végétalisé,
- une délimitation qui ne s'appuie pas sur les limites cadastrales mais sur la réalité végétale sur site.

Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ces couverts arborés en milieu urbain pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont déjà protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard du développement en hauteur des arbres existants (dont parfois des chênes de grand développement) et de la composition d'ensemble.

Par ailleurs, la valeur écologique et paysagère de ces espaces est déterminante afin d'assurer la protection des continuités écologiques en milieu urbain, entre les réservoirs de biodiversité. Ces îlots agissant comme une continuité « en pas japonais » pour certaines espaces de la faune et la flore.

Des données chiffrées de protection des cœurs d'îlots sont ajoutées :

Le PLU communal assurait déjà la protection de :

- 15 625 m² de cœurs d'îlot boisés

- et 70 335,4 m² de cœurs d'îlots « classiques ».

La modification du PLU permet la protection de 3.293 m² supplémentaires de cœurs d'îlots boisés, ce qui porte l'ensemble des îlots boisés protégés en milieu urbain à une superficie de 18.918 m².

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Redéfinir les dispositions au sein des cœurs d'îlots et cœurs d'îlots arborés

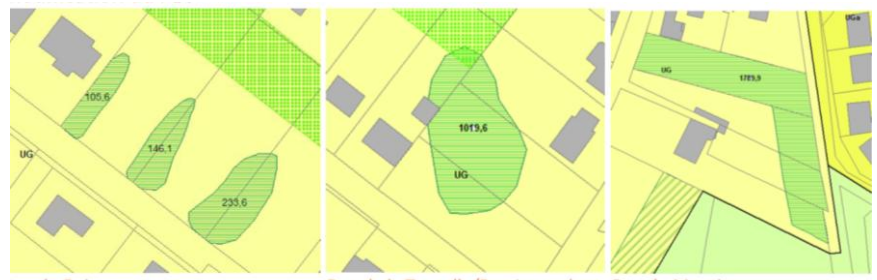
JUSTIFICATIONS

Les enjeux de protection des cœurs d'îlot doivent aussi se regarder en prenant de la hauteur au regard du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qui place les espaces arborés comme de véritables climatiseurs urbains. Par ailleurs, Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Île-de-France fait état de plusieurs objectifs forts en matière de maillage écologique du territoire communal.

Les îlots arborés sont destinés à être pérennisés dans le temps, et conserver une valeur arborée afin de servir de relais écologiques aux massifs boisés proches. En cas d'abatage pour motif sanitaire, les arbres devront être remplacés par des arbres équivalents à terme.

Par ailleurs, initialement, la rédaction réglementaire de la protection des cœurs d'îlots arborés mentionnait qu'aucune aire de stationnement ne pouvait être réalisée, même si elle est conçue avec des dalles alvéolaires végétalisées. Afin d'apporter plus de latitude d'usage, sans compromettre la protection des arbres, la rédaction est modifiée de la manière suivante : « en revanche, dans ces espaces de cœurs d'îlots, des aires de stationnement peuvent être réalisés à condition de respecter les prescriptions suivantes :

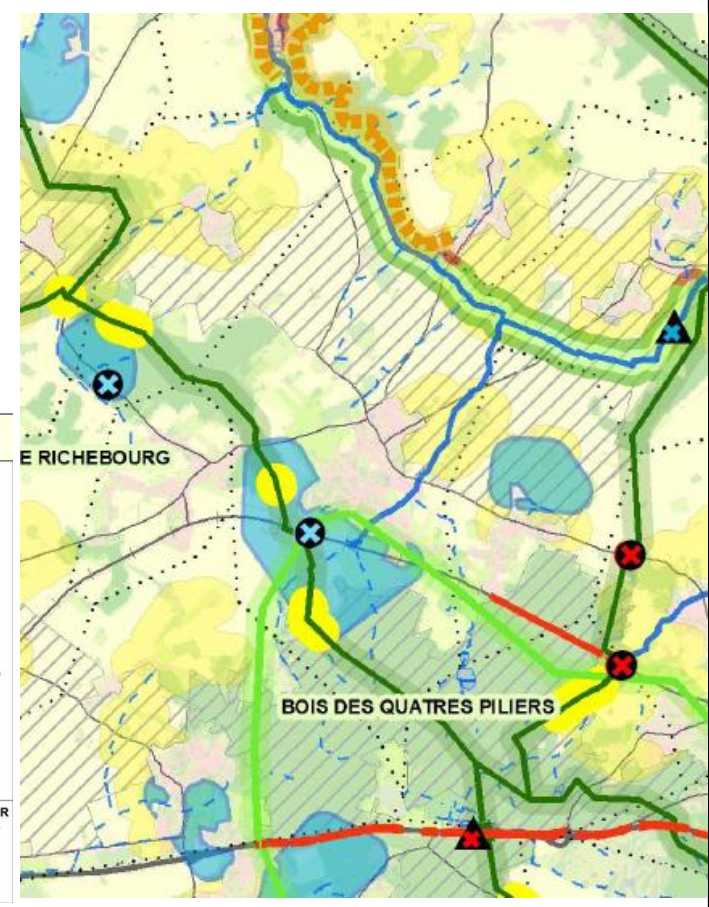
- qu'elles soient conçues avec des dalles végétalisées
- Qu'elles permettent d'accueillir un maximum de deux places de stationnement dans ces cœurs d'îlot par unité foncière
- Que chaque place de stationnement n'exède pas 2,5 m x 5 m aménagés en dalle alvéolaire



Rue du Bois
Rue de la Tourelle/Rue Legendre
Rue du Moutier
Coeurs d'îlots arborés

Superficie en m² des cœurs d'îlots arborés ajoutés dans le cadre de la modification du PLU

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbeacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de couverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en marais et mouillères recouverts par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recouverts par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de marais et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



Extrait du schéma régional de cohérence écologique

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères

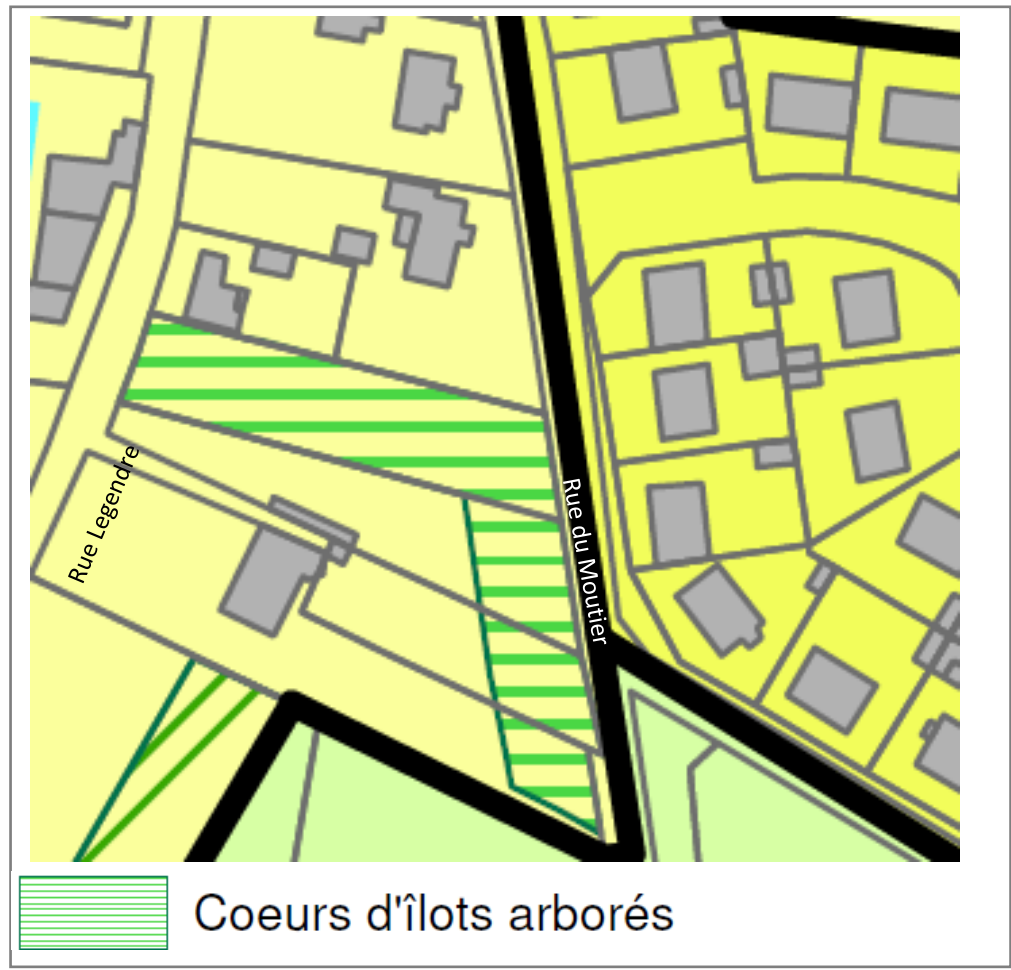
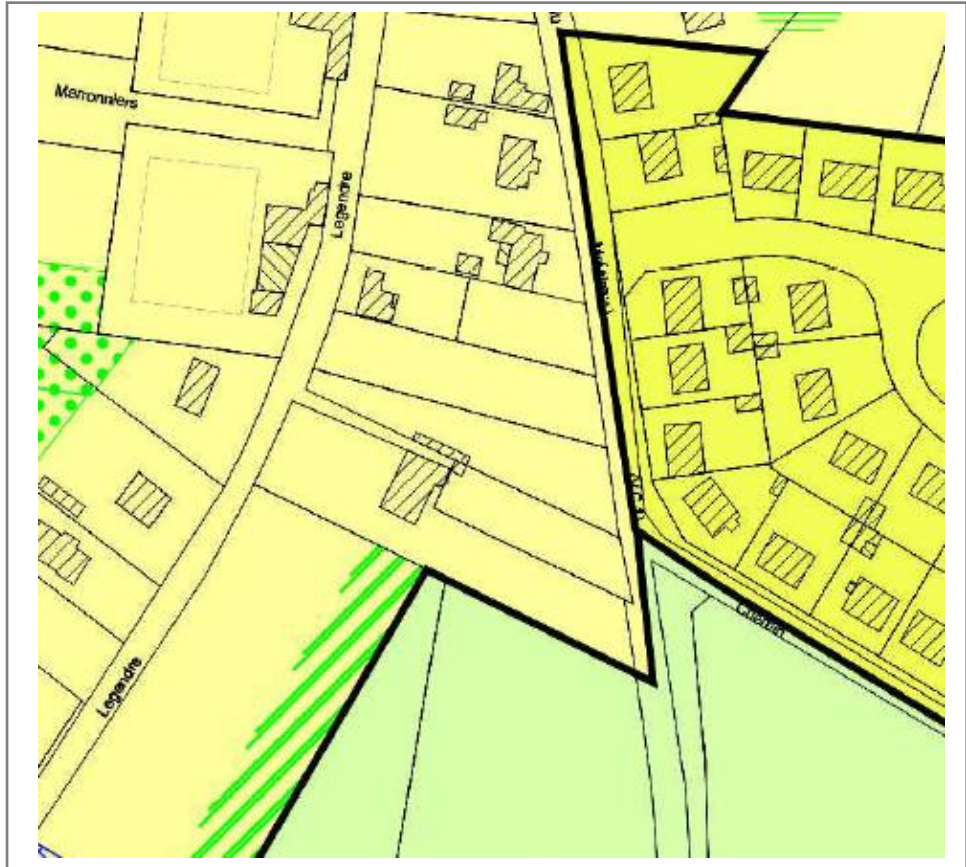


Photo aérienne de la situation actuelle très boisée



Photo de la situation actuelle très boisée

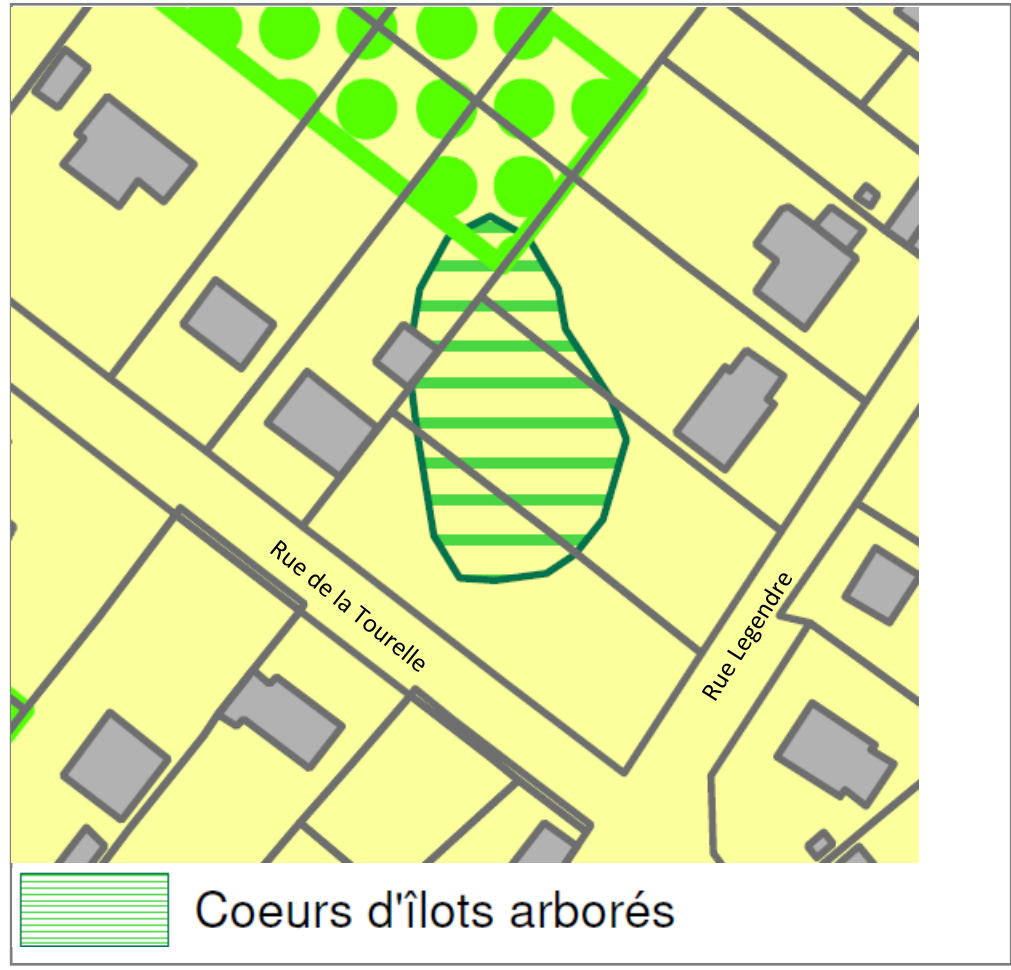
JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'assurer la protection du parc arboré et paysager d'une grande propriété en entrée de village, qui joue un rôle paysager indéniable. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard de son positionnement en entrée de ville, du développement en hauteur des arbres existants, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères



JUSTIFICATIONS

Le cœur d'îlot arboré existant est étendue vers le sud. Il s'agit d'assurer la protection d'un boisement urbain qui joue un rôle paysager indéniable. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres cœurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparait logique au regard de son positionnement à l'angle de deux rues, du développement en hauteur des arbres existants, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante. Le cœur d'îlot actuel est donc agrandi pour tenir compte de l'évolution naturelle du site. Seul l'arrière de la parcelle est protégée afin de maintenir une possibilité de construction sur l'avant, comme les parcelles de part et d'autre déjà bâties.



Photo aérienne de la situation actuelle très boisée

Photo de la situation actuelle très boisée

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères

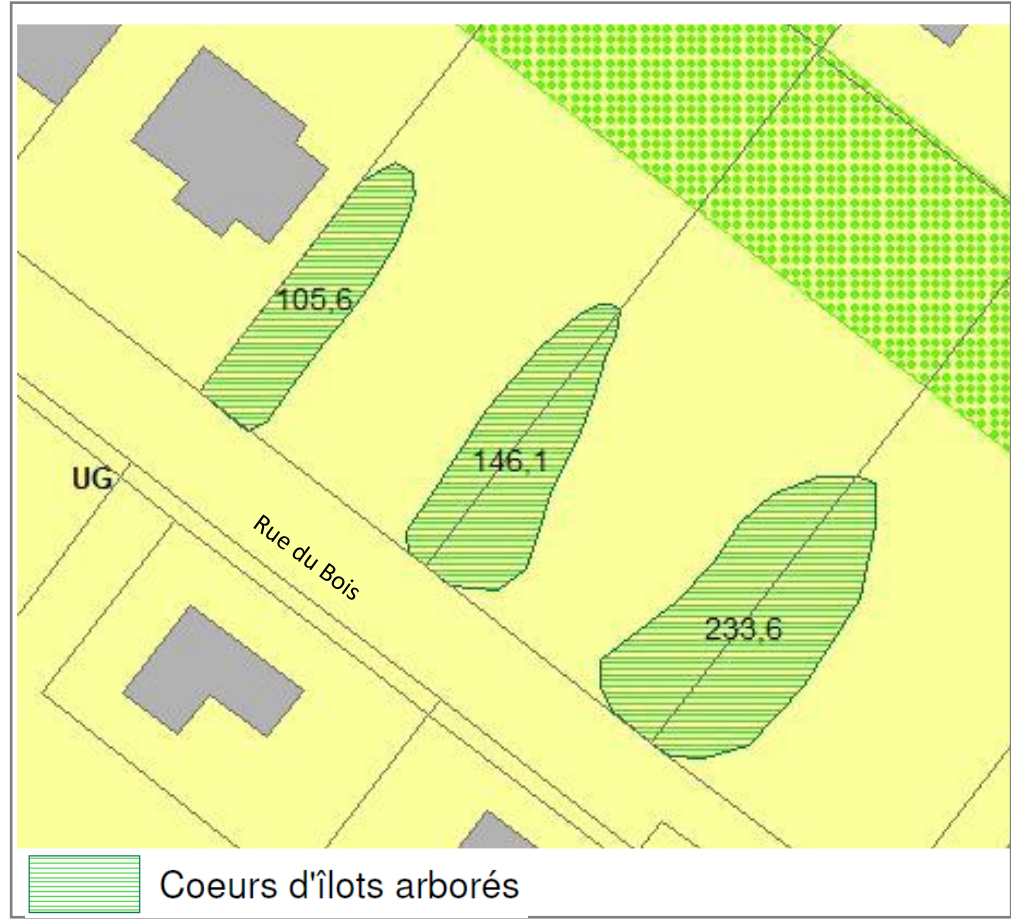


Photo aérienne de la situation actuelle très boisée



Photo de la situation actuelle très boisée

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'assurer la protection des arbres les plus intéressants d'un boisement urbain complémentaire aux repérages déjà existants, tout en permettant la constructibilité des parcelles. Il est d'intérêt général d'assurer la protection de ce couvert arboré pour des raisons écologiques (biodiversité) et paysagère notamment. D'autres coeurs d'îlots arborés sont protégés par le PLU sur le territoire communal. La protection de cette dernière apparaît logique au regard du développement en hauteur des arbres existants dont plusieurs chênes de grand développement, de la composition d'ensemble et de la superficie relativement importante.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajout de protections paysagères



Boisements présents rue du Bois, protégés par la modification du PLU au titre des cœurs d'îlots arborés L151-23 du Code de l'urbanisme

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions en toutes zones urbaines

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

- Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou de vergers en nombre équivalent.

ZONE U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

- Espaces végétalisés, aspect qualitatif

La végétalisation des espaces libres* doit être conçue, tant au regard de sa composition que des espèces locales (voir annexe : extrait du guide « Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse) et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, et en harmonie avec la construction. ~~en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.~~

~~Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'une essence régionale ou de vergers en nombre équivalent.~~

~~Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire obligatoirement l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.~~

~~Peuvent être admis les abattages d'arbres uniquement pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.~~

~~[Uniquement dans la zone UL : S'il s'agit de parcs ou de grandes propriétés, des essences traditionnelles des parcs (Séquoia, Cèdre...) ou de vergers en nombre équivalent sont admis.]~~

~~Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre, et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.~~

~~Un périmètre non-imperméabilisé de 2 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou à venir. Le béton, ciment, enrobé, etc... y est interdit. Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.~~

~~L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.~~

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions en toutes zones urbaines

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

JUSTIFICATIONS

Cette disposition redéfinit le régime de protection des arbres, s'agissant particulièrement des dérogations à l'interdiction d'abattage. La rédaction actuelle permettait de maintenir ou remplacer la végétation, sans véritable protection. La présente modification précise que dans le cas où un arbre serait amené à être coupé, celui-ci doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable, sauf dans le cas où celui-ci viendrait nuire à la sécurité des biens ou des personnes. Dans ce cas, l'abattage devra obligatoirement être suivi d'une replantation d'arbre de hautes tiges d'essences locales au nombre équivalent.

La création d'un périmètre non imperméabilisé autour des arbres permet d'allonger la pérennité des arbres en permettant une meilleure perméabilité des sols et une protection du système racinaire favorable à la croissance des végétaux.

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

UG

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE UG - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Obligations de planter, aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UG - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Obligations de planter, aires de stationnement

~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.~~

Sur l'ensemble de l'unité foncière (dans les 2 bandes de constructibilités), il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de haut et 20 centimètres de circonférence mesuré à 1 mètre du sol.

Un périmètre non-imperméabilisé de 2,00 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou non.

Le béton, ciment, enrobé, etc. y est donc interdit à proximité des arbres.

Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences locales d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste en nombre équivalent, est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Et une annexe extrait du guide « Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. »

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Règlement

UA

Ajout de dispositions afin de protéger les arbres existants ou futurs

ZONE UA - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

Dans la zone UA et le secteur UAa , les dispositions de la présente section ne concernent que la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 mètres de l'alignement :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

ZONE UA - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Plantation d'arbres

~~Dans la zone UA et le secteur UAa , les dispositions de la présente section ne concernent que la partie du terrain* située dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de 15 mètres de l'alignement :~~

Sur l'ensemble de l'unité foncière (dans les 2 bandes de constructibilités), il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain* libre.

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 2 mètres de haut et 20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Un périmètre non-imperméabilisé de 2,00 mètres au minimum doit être respecté au pied des arbres plantés existants ou non. Le béton, ciment, enrobé y est donc interdit à proximité des arbres. Ce périmètre perméable doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie en respectant la dimension minimum précédente.

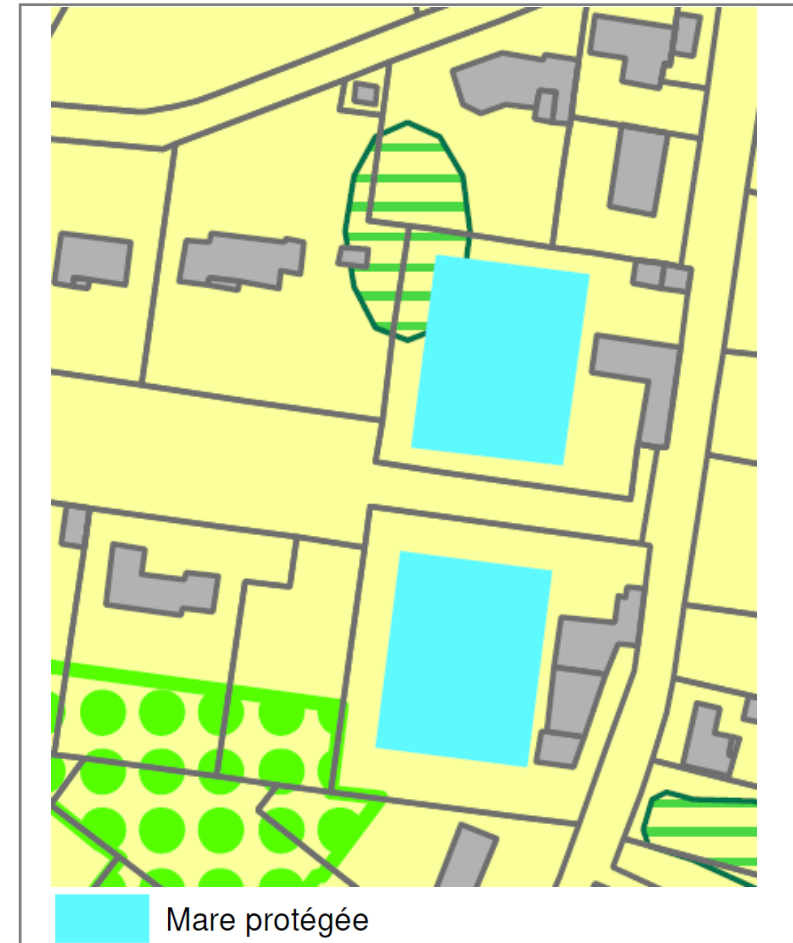
L'annexe du présent règlement présente une liste des essences locales d'arbres et d'arbustes à privilégier ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste en nombre équivalent est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Et une annexe, extrait du guide « Plantons le Paysage des plantes locales pour favoriser la biodiversité – source du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. »

1. Renforcer les éléments du patrimoine bâti et naturel

Pièce modifiée : Plan de zonage

Ajouts de deux mares à protéger



JUSTIFICATIONS

Cette modification du plan de zonage est destinée à ajouter deux mares protégées qui font partie du patrimoine naturel de la commune. N'étant pas protégées par le PLU, ces deux mares présentaient un risque d'être comblées ou de disparaître. Or, elles jouent un rôle important dans l'application de la trame verte et bleue aux échelles communales et régionales.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone ULa

Interdire les entrepôts et bureau en zone ULa afin de protéger ce patrimoine bâti

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dans toute la zone et le secteur ULa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage de l'équipement implanté dans la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions de l'équipement implanté dans la zone ;
3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Dans toute la zone et le secteur ULa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'**habitation**, à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement, à l'entretien ou au gardiennage ~~de l'équipement implanté dans la zone~~ de l'activité principale de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt et de bureau** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions ~~de l'équipement~~ implantées dans la zone **et que la destination entrepôt reste en dessous des seuils des installations classées pour l'environnement.**
3. les **installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

En outre, dans le secteur ULa, sont également admises, sous conditions :

- les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences avec service telles que les maisons de retraite médicalisées et les résidences autonomie **médicalisées** à condition qu'elles soient liées et qu'elles contribuent à la valorisation du château des lfs et de son parc-jardin.
- Les logements dans le volume des constructions existantes.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone ULa

Conditionner les entrepôts et bureaux en zone ULa afin de protéger le patrimoine bâti

JUSTIFICATIONS

Cette modification vient conditionner les entrepôts et bureaux en zone ULa dans le but de protéger le patrimoine bâti de la propriété des Ifs d'une évolution non souhaité. L'ajout de conditions dans la possibilité d'implanter des constructions à destination d'entrepôt et de bureau vise aussi à conserver l'harmonie paysagère et architecturale de l'ensemble patrimonial. En effet, l'implantation de bureaux et/ou d'entrepôts a tendance à générer des flux supplémentaires (humains, de marchandises, de transports) qui ne sont pas adaptées à la zone concernée. Enfin, il est ajouté le terme médicalisé pour désigner les résidences autonomes afin de répondre à des besoins de plus en plus importants de la population au cas où un projet se réalisait un jour.

La fiche réglementaire présentant le patrimoine bâti d'intérêt local est également ajustée en supprimant la mention l'association ATD Quart Monde puisque le château des Ifs a changé de propriétaire.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

UG

Rendre possible l'aménagement d'une aire de services et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1°) Dans toute la zone UG :

1. les constructions à destination d'industrie;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1°) Dans toute la zone UG :

1. les constructions à destination d'industrie;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain* ;
3. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme, **hormis l'aménagement d'aire d'étape et de service pour camping-car** ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain* non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les exhaussements et affouillements des sols** non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;

NB : les campings car ne peuvent être considérés comme des résidences mobiles de loisirs ou des caravanes. Ils doivent être considérés comme des véhicules. Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

UG

Rendre possible l'aménagement d'une aire de services et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare

JUSTIFICATIONS

Cette modification rend possible l'aménagement d'une aire de service et de stationnement pour camping-car sur un parking au sud de la gare situé à proximité de la route nationale N12. Cette nouvelle disposition permet d'assurer un minimum de services pour les campings-caristes de passage, dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En effet, un service encadré (vidange organisée, point d'eau et électricité, poubelles de tri sélectif) permet de gérer le flux qui restera très modeste et d'éviter des nuisances non désirés (dépôts et/ou vidanges sauvages, etc). Par ailleurs, cet espace aujourd'hui entièrement minéralisé sera en partie végétalisé.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Favoriser les commerces en interdisant les activités de service

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions à **destination de commerce et d'activités de service** d'une surface de plancher au plus égale à 200 m² ;

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat à condition que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en oeuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
3. les constructions à **destination de commerce** ~~et d'activités de service~~ d'une surface de plancher au plus égale à 200 m² ;

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

Favoriser les commerces en interdisant les activités de service

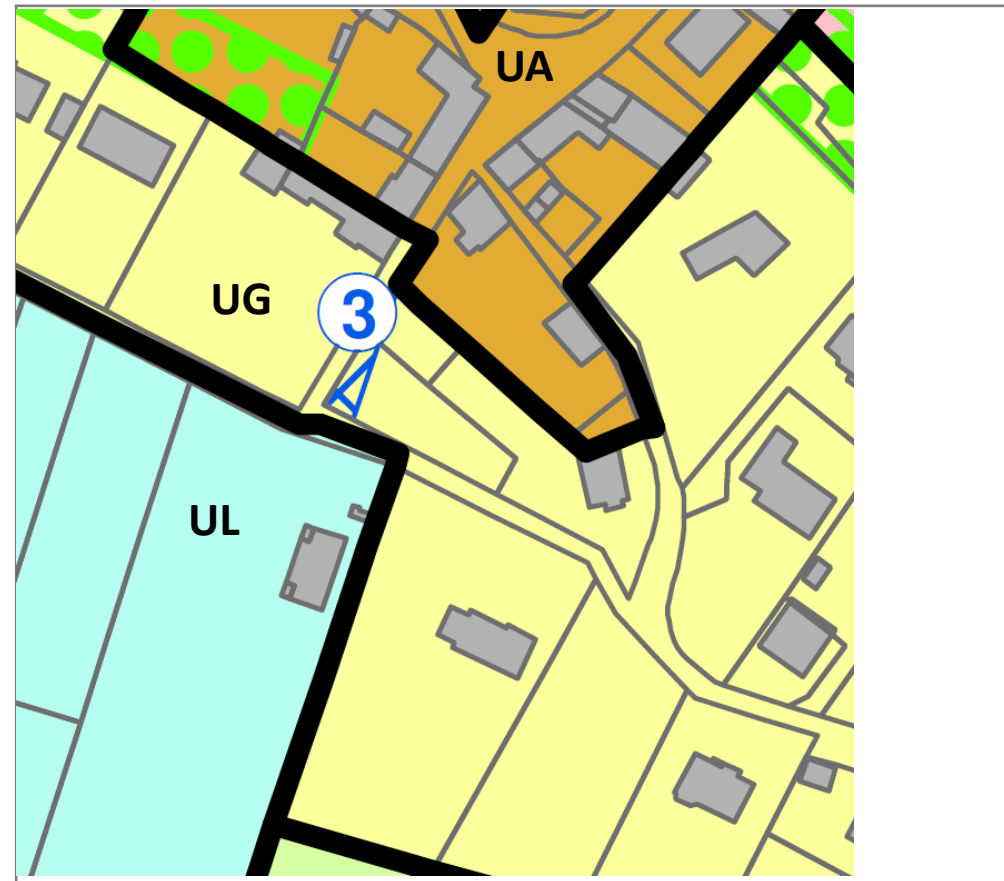
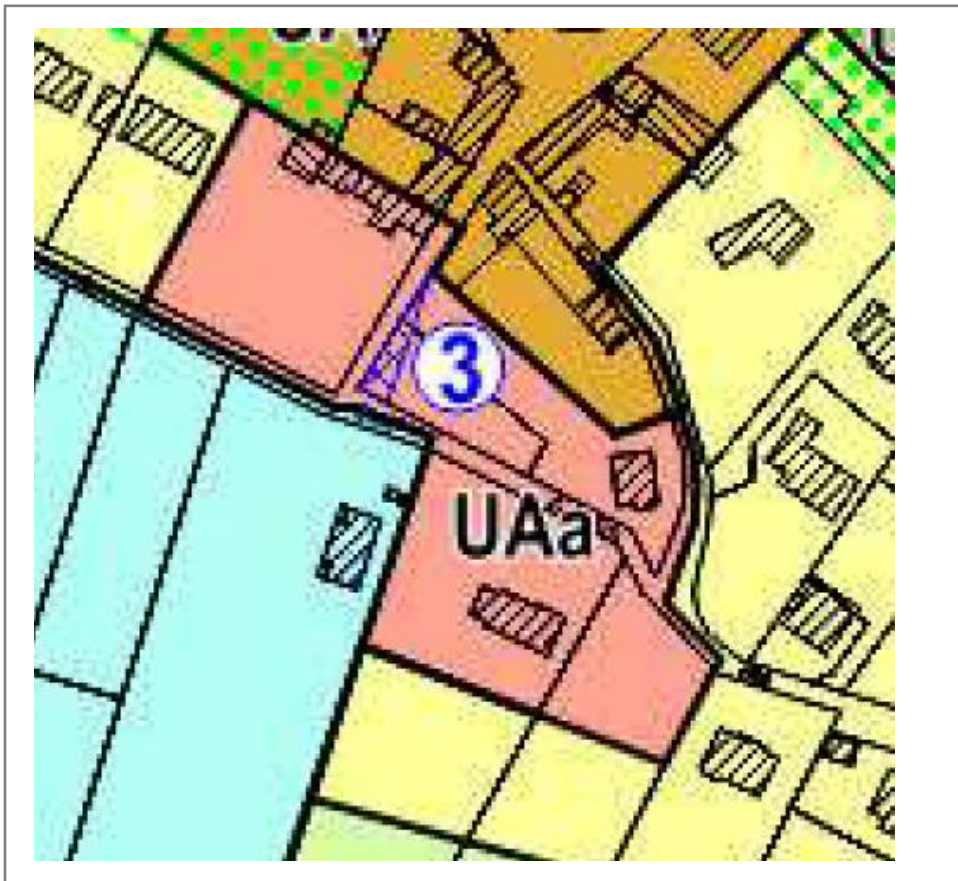
JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à favoriser l'activité commerciale tout en interdisant les activités des services. Elle permet de privilégier les commerces de proximité et les commerces de bouche pour animer le cœur de village et ainsi améliorer les services rendus aux usagers, et rééquilibrer par rapport à l'installation croissante de banques / assurances / agences immobilières etc.

2. Redéfinir les destinations interdites de certaines zones et les limites d'une zone

Pièce modifiée : Plan de zonage

Evolution de la zone UAa en zone UG pour les parcelles aux abords du terrain de football



JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à faire évoluer la zone UAa en zone UG pour les parcelles situées aux abords du terrain de football. En effet, la forme urbaine concernée par ces parcelles relève de l'habitat individuel de la même typologie que celle rencontrée en zone UG située à l'est et à l'ouest. Ce reclassement en zone UG est cohérent et permet de maintenir l'harmonie des constructions existantes dans ce secteur de la commune, sur le plan de l'intégration architecturale et paysagère.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une définition de piscine

Néant

CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1. Définitions

[...]

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et les piscines hors sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes*.

*(*cf. Article 1.3) Dispositions réglementaires applicables en toutes zones paragraphe Piscines.*

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition de certains termes à l'image des piscines. Définir un terme permet d'assurer une instruction équitable et juste, sans interprétation possible. Elle permet préalablement à tout porteur de projet de mieux appréhender le règlement.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout de dispositions pour les piscines

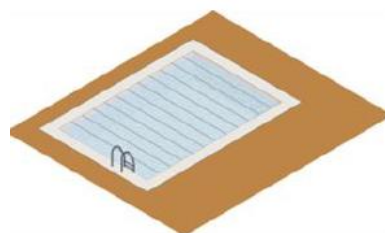
1.3. Dispositions réglementaires

Piscines

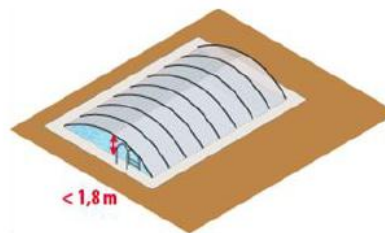
Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

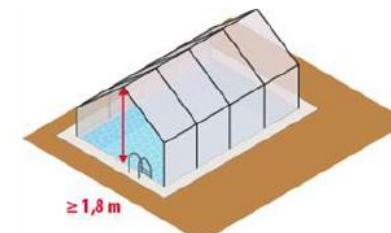
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet la définition de certains termes à l'image des piscines. Définir un terme permet d'assurer une instruction équitable et juste, sans interprétation possible. Elle permet préalablement à tout porteur de projet de mieux appréhender le règlement.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout de dispositions pour les piscines

Zone UA et UG - CHAPITRE 2 : 2.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3°) Les piscines

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives*.

Zone UA et UG - CHAPITRE 2 : 2.2 implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3°) Les piscines

~~Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantées avec un retrait* au moins égal à 2,50 mètres des limites séparatives*.~~

JUSTIFICATIONS

Par soucis de cohérence avec la modification présentée et justifiée en page précédente, la distance de retrait pour les piscines est portée à 3 mètres en dispositions générales du règlement. Il convient donc de supprimer la mention de 2,50 m dans les zones UA et UG.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une définition espace vert de pleine terre

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Néant

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Définitions

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables de moins de 1,00 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement du sol. Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

La modification permet une actualisation et un complément aux dispositions communes. La définition de l'« espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne compréhension de cette notion, ce qui n'était pas le cas dans le PLU opposable.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

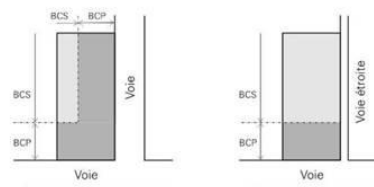
Ajout d'une définition espace vert de pleine terre

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

- qu'elles ont une largeur supérieure à minimum de 6 mètres sur toute la longueur pour les voies existantes et de 8 mètres sur toute la longueur pour les voies nouvelles ;
- [...]



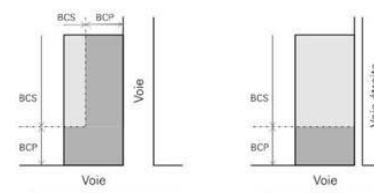
Bande de constructibilité principale : BCP
Bande de constructibilité secondaire : BCS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors :

- qu'elles ont une largeur ~~supérieure à~~ minimum de 6 mètres **sur toute la longueur** pour les voies existantes et de 8 mètres **sur toute la longueur** pour les voies nouvelles ;
- [...]



Bande de constructibilité principale : BCP
Bande de constructibilité secondaire : BCS

JUSTIFICATIONS

Cette règle nécessite des précisions de rédaction pour en assurer une application stricte et éviter des interprétations de la part des pétitionnaires. Il s'agit donc de préciser la règle afin de permettre d'assurer la sécurité des utilisateurs des voies en s'appliquant à ce que les seuils de largeurs (inchangés) s'appliquent sur l'ensemble du linéaire de la voie.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Rendre perméable les places de stationnement

5.5 Le stationnement

Dispositions générales

[...]

Dimensions des places pour les véhicules légers

[...]

Modalités de calcul du nombre de places

[...]

5.5 Le stationnement

Dispositions générales

[...]

Dimensions des places pour les véhicules légers

[...]

Modalités de calcul du nombre de places

[...]

Perméabilité des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en espaces perméables* permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition est essentielle pour favoriser le déploiement de places de stationnement perméables. Cette règle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des espaces enherbés permettant de lutter contre les îlots de chaleurs urbains. Cela permettra également de faciliter la recharge des nappes phréatiques et améliorer le caractère vivant des sols.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout d'une dérogation pour les constructions existantes en dépassement

Zone U - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.4. Emprise au sol des constructions

[...]

Zone U - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.4. Emprise au sol des constructions

[...]

Règle particulière :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement présentant une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée, il est admis une majoration de 30 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour une personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UA et UG a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajout d'une dérogation pour les constructions existantes en dépassement

Zone U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte.

Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

XX % dans la zone de constructibilité principale,

XX % dans la zone de constructibilité secondaire.

Zone U - CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

Espaces végétalisés, dispositions quantitatives

Espace de pleine terre

Une partie de la superficie du terrain devra être en pleine terre, aménagée en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement et autres espaces d'accès ou de desserte.

Cette part du terrain en pleine terre doit être au minimum de :

XX% dans la zone de constructibilité principale,

XX % dans la zone de constructibilité secondaire.

Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle, est autorisée une exception pour permettre l'extension de la construction existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 30 m².

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est ajoutée au règlement afin de permettre aux constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée par le règlement, de pouvoir réaliser une pièce en plus, telle qu'une adaptation pour une personne handicapée, une véranda, etc. En effet, l'analyse du tissu urbain en zone UA et UG a démontré que certaines parcelles dépassaient déjà l'emprise au sol maximale autorisée. La réalisation de cette emprise au sol complémentaire peut impacter la pleine terre, sur une superficie limitée à 30 m².

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajout d'une disposition pour le respect des règles en cas de division

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.5. Les stationnements

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m², y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.5. Les stationnements

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

- longueur minimale : 5 mètres ;
- largeur minimale : 2,50 mètres.

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m², y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

5.6 Normes minimales de stationnement

[...] tableaux

En cas de division parcellaire, les règles de stationnement exigées doivent être respectées sur chaque lot, y compris le lot divisé.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition a été ajoutée aux règles de déplacement et de stationnement pour inciter les riverains à se garer sur leur terrain et libérer de la place sur la voie publique. Les espaces publics libérés des places de stationnement peuvent ainsi accueillir notamment des liaisons douces et améliorer la sécurité des circulations.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée :

Disposition communes du règlement du PLU

Mise à jour du tableau de stationnement

Constructions nouvelles à destination d'habitation	
Sous-destination	
Logement	<p>Selon la taille des logements, le nombre de places doit être au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - 2 places pour les logements de 3 pièces et plus
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Logement résidence de personnes âgées Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement, 1 place pour 2 chambres

Constructions nouvelles à destination d'habitation	
Sous-destination	
Logement	<p>Selon la taille des logements, le nombre de places doit être au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - 2 places pour les logements de 3 pièces et plus <p>Deux places de stationnement par logement</p>
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	1 place minimum par logement
Logement résidence de personnes âgées Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place minimum par logement, 1 place pour 2 chambres

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée :

Disposition communes du règlement du PLU

Réduire le seuil de mise en œuvre de mixité de l'habitat

Art 1.3 Dispositions règlementaires

Mixité de l'habitat

« Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes : tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de 750 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Cette disposition est applicable y compris lors de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles. Dans ce cas, la surface de plancher de 750 m² qui constitue le seuil du dispositif est calculée sur le cumul des surfaces de plancher des maisons. »

Art 1.3 Dispositions règlementaires

Mixité de l'habitat

« Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes : tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de ~~750 m²~~ 500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Cette disposition est applicable y compris lors de la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles. Dans ce cas, la surface de plancher de ~~750 m²~~ 500 m² qui constitue le seuil du dispositif est calculée sur le cumul des surfaces de plancher des maisons. »

Justification

Le seuil actuellement établi de 5 logements est inchangé, mais la superficie du seuil de déclenchement est réduite à 500 m² au lieu de 750 m². Cela est essentiel, et correspond à la réalité de la superficie des logements moyens de la commune, autour de 100 m². Cette disposition ajustée permettra la création de plus de logements locatifs sociaux en cas d'opération conduisant à la réalisation de plus de 5 logements, ce qui s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins diversifiés des familles en logements à Orgerus.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

Imposer un recul systématiquement de 4 mètres minimum depuis les limites séparatives (avec ou sans vues)

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le calcul des retraits

Sur les limites latérales du terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, n'en comporte pas.

En limite de fond de terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le calcul des retraits

Sur les limites latérales du terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à ~~la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de 4 mètres si elle, ou il, comporte des baies et de 2,5 mètres si elle, ou il, n'en comporte pas.~~

En limite de fond de terrain, le retrait* des constructions doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade ou du pignon intéressé de la construction avec un minimum de ~~4 mètres~~ 8 mètres.

Le retrait des constructions annexes de moins de 2,50 mètres de hauteur doit être d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

JUSTIFICATIONS

La règle de retrait par rapport aux limites séparatives et au fond de terrain permet de garantir un bon équilibre entre le bâti et le non bâti.

Les constructions devront obligatoirement être en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives. L'intérêt est d'assurer des retraits suffisants et de réduire les vues directes par rapport aux propriétés voisines, y compris pour les extensions de constructions existantes. Cette règle vise à respecter l'harmonie des formes urbaines actuelles.

Ce retrait permet également de pouvoir planter ou conserver des arbres existants, dans de bonnes conditions de durabilité.

Une règle de retrait souple pour les constructions annexes permet de faciliter leur implantation sur la parcelle, sans impact paysager dans la mesure où les annexes sont des constructions de faible hauteur.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

Imposer un recul systématiquement de 8 mètres minimum entre deux constructions principales sur une même propriété

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

L'implantation des constructions sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;
- à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

L'implantation des constructions **principales** sur un même terrain* doit respecter une distance minimale entre deux constructions* au moins égale :

- à 8 mètres, ~~dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ou crée des vues directes* ;~~
- ~~à 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie* ou ne créent pas de vues directes*.~~

JUSTIFICATIONS

L'ajout de ce terme précise que la règle d'implantation s'applique aux constructions principales et non pas aux annexes. La possibilité de construire à 5 m d'une construction principale existante est estimée trop proche et créer une densité non harmonieuse avec les constructions actuelle de cette zone. Par ailleurs cette règle permet d'aérer les formes urbaines. Elle vient en adéquation avec les règles de pleine terre tout en garantissant plus d'intimité aux riverains.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

UG

UA

Ajout d'une disposition relative aux cours communes

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle d'implantation

1°) dans la zone UG

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

ZONE UG - CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. Il est par ailleurs interdit de clôturer les cours communes.

(cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

- Règle d'implantation

1°) dans la zone UG

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. L'interdiction de clôturer les cours communes permet d'éviter que l'usage de cette pratique de droit privé génère de fait des dérogations par rapport au droit commun du PLU.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

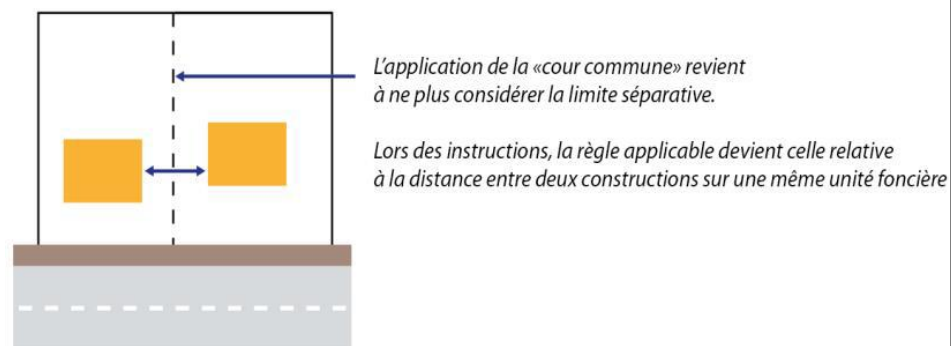
Ajout d'une définition concernant de cours communes

Néant

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



JUSTIFICATIONS

La précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajustement de la règle de desserte et d'accès

5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Condition de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- et avoir au moins une emprise minimum de 6 mètres pour les voies existantes et de 8 mètres pour les voies nouvelles ; Cette emprise correspondant à l'ensemble chaussée plus accotements (trottoirs). [...]

En outre, dès lors qu'elles desservent au moins 5 logements, l'aménagement de l'aire de demi-tour doit permettre celui des véhicules de ramassage des poubelles.

5.4. Accès

Conditions d'accès

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage d'au minimum 5 mètres, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Condition de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- et avoir au moins une **emprise largeur** minimum de 6 mètres **sur toute la longueur** pour les voies existantes et de 8 mètres **sur toute la longueur** pour les voies nouvelles ; cette emprise correspondant à l'ensemble chaussée plus accotements (trottoirs). [...]

En outre, dès lors qu'elles desservent au moins **5-logements** **4 logements**, l'aménagement de l'aire de demi-tour doit permettre celui des véhicules de ramassage des poubelles.

5.4. Accès

Conditions d'accès

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage d'au minimum 5 mètres **de largeur**, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

3. Définir ou ajuster des dispositions transversales applicables en toutes zones

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

Ajustement de la règle de desserte et d'accès

JUSTIFICATIONS

La modification sémantique permet d'assurer une bonne compréhension / application de la règle. Pour assurer un demi-tour dans de bonnes conditions, l'aménagement d'un demi-tour sera effectif dès le 4^{ème} logement créé. Cette norme répond ainsi aux demandes du syndicat de gestion des ordures ménagères notamment.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins :
- murs de murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) lorsqu'ils sont sur rue,
- murs pleins enduits ou de limousinerie lorsqu'ils sont en limite séparative
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur 0.40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif sera admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

~~- soit de murs pleins :~~

- murs de limousinerie, y compris leur faîtage (moellon de pierre apparent, couronnement de petites tuiles plates) lorsqu'ils sont sur rue,
- murs pleins enduits ou de limousinerie lorsqu'ils sont en limite séparative
- soit de matériaux revêtus d'un enduit de mortier bâtard taloché à la main ou au torchon, ou matériau d'aspect similaire, en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret ~~de hauteur 0,40~~ ou un mur bahut ~~d'une hauteur maximale de 0,50 m chapeau compris~~ faisant soubassement.
- soit d'une clôture ajourée constituée de lames verticales ou horizontales (l'espace entre deux lames devra être de 1 cm minimum)
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales. Pour les clôtures sur rue, ce dispositif sera admis lorsque le quartier compte déjà à proximité du projet, des clôtures sur rue de ce type.

Toutes occultations dites brise-vue, sur rue, sont interdites (dont les brandes, les panneaux rigides ou non).

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

JUSTIFICATIONS

L'objectif de la modification des règles de hauteur des clôtures est destiné à améliorer l'intégration paysagère des clôtures.

La hauteur des clôtures constituées d'une grille ou d'un grillage en métal (établi ou non sur un muret ou un mur bahut) ne doit pas dépasser 0,50 m pour maîtriser l'esthétique du paysage urbain.

Aussi, les clôtures peuvent être ajourées et constituées de lames verticales ou horizontales. Dans ce cas, l'espace entre deux lames devra être de 1 cm minimum pour laisser passer la petite faune afin de favoriser la biodiversité, maintenir les continuités écologiques en cœur d'îlot.

Les occultations, inesthétiques et à l'impact paysager et écologique, sont interdites.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des clôtures

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins lorsqu'ils sont en limite séparative, les clôtures en murs pleins étant interdites sur rue.
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur un muret de hauteur de 0,40 m ou un mur bahut faisant soubassement.
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales.

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles sont uniquement en bois, aluminium ou métal.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative, doivent avoir une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de la réfection d'un mur existant à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins lorsqu'ils sont en limite séparative, les clôtures en murs pleins étant interdites sur rue,
- soit d'une grille ou grillage en métal établi ou non sur ~~un muret de hauteur de 0,40 m ou~~ un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m ~~chapeau compris~~ faisant soubassement,
- ~~soit d'une palissade ou panneaux en matière recyclable en limite séparative,~~
- soit d'une haie vive pouvant conforter une clôture. Les végétaux devront être choisis parmi les essences locales,
- ~~soit d'une clôture ajourée constituée de lames verticales ou horizontales (l'espace entre deux lames devra être de « 1 cm » minimum).~~

Les murs anciens doivent être préservés, restaurés ou remplacés si leur état de conservation ne permet pas leur remise en état.

Les portails, portillons et grilles ~~sont uniquement~~ peuvent être en bois, aluminium, ~~ou~~ métal ~~et~~ PVC.

~~Toutes occultations dites brise-vue, sur rue, « sont » interdites (dont les brandes, les panneaux rigides ou non)..~~

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

UJ

UL

AU

A

Dispositions communes

Ajustement de la règle d'aspect extérieur concernant les panneaux solaires

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et ne pas dépasser 12 mètres de hauteur. Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleurs) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.

Plan de la toiture :

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils doivent s'intégrer en harmonie avec la toiture en limitant la surépaisseur créée au plan de ladite toiture.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public et ne pas dépasser 12 mètres de hauteur. ~~Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleurs) en harmonie avec les autres matériaux de couverture utilisés sur le terrain* et sur les constructions avoisinantes.~~

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations figurant en annexe du présent règlement. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre. Leur couleur doit être uniforme.

Plan de la toiture :

Cette définition concerne les panneaux solaires et les fenêtres de toit : ~~leur intégration dans le plan de la toiture signifie qu'ils doivent s'intégrer en harmonie avec la toiture en limitant la surépaisseur créée au plan de ladite toiture.~~ Ils doivent s'intégrer de façon satisfaisante en harmonie avec la toiture.

JUSTIFICATIONS

Tout en permettant l'utilisation de panneaux photovoltaïques, cette disposition permet d'encadrer leur installation et d'assurer une bonne insertion dans le paysage bâti. Elle permet aussi d'assurer des préconisations architecturales.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

UA

UG

Ajustement de la règle d'aspect extérieur des façades

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Constructions

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les volets devront être de couleur discrète et non criarde, le noir étant exclu.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Constructions

Les façades et pignons des constructions nouvelles, ainsi que lors de ravalement de constructions existantes, auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée, ce qui exclue en particulier de garder l'aspect du bois naturel non revêtu sur les façades.

De façon générale, pour toutes constructions ou lors de travaux sur des constructions existantes, en particulier pour l'isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés en parement devront être choisis de façon à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les portails et portillons pourront prendre des coloris sombres. Le gris anthracite et le noir sont admis. Une harmonie des couleurs doit être assurée entre le portail et le portillon.

Les volets **et les menuiseries** devront être de couleur discrète et non criarde, **par exemple de teinte pastel, gris clair**, le noir étant exclu.

Il est recommandé que la teinte soit conforme au guide des couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse annexé au présent règlement.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes* (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition permet d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions et de leur teinte dans l'harmonie paysagère dans les zones UA et UG de la commune.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer les guides du PNR sur les capteurs solaires

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

OU IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

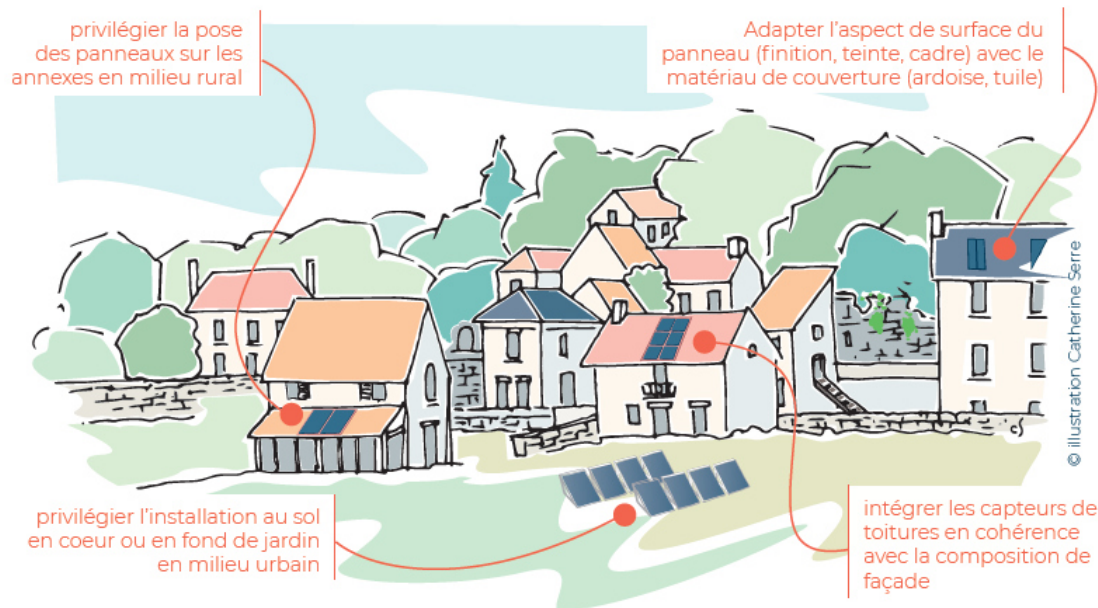
1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.



Extrait

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

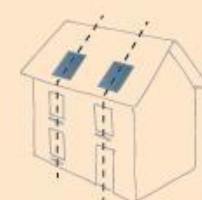
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

3

ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



sur extension

sur auvent



sur abris ouvert : pergolas, carports, ...

sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



Selon les cas, regrouper les capteurs en un seul élément de forme rectangulaire, axé sur les ouvertures de façade, et positionné en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS



Si la technique le permet. Sinon, il est préférable de les positionner sur un autre support. Les capteurs encastrés sont affleurant du nu extérieur de la couverture (pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite l'impact visuel.

IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



En haut de toiture, au niveau du faitage



En pied de toiture, à l'égout du toit

Privilégier une implantation horizontale des capteurs, en une seule ligne, sur toute la largeur de la toiture.

Si le nombre de capteurs est insuffisant les axer et les centrer par rapport aux fenêtres. Les capteurs sont positionnés à l'égout du toit ou au niveau du faitage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faitage.

REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faitage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.



IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Hales champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

Extrait

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Le respect de ces nuanciers dans le cadre de travaux ou projets de construction ayant pour effet d'agir sur l'aspect extérieur des constructions est fortement recommandé.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et frises

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette E

POUR LES DEVANTURES				
neutres et gris	bleus et rouges	verts végétaux	verts bleuâtres	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et frises

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits	D 17	D 18	D 19
D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits	D 23	D 24	D 25
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits			

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

9 lasureurs déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasureurs sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillies, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non traité conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES : Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B

POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 blancs colorés
Enduits extérieurs des portes et fenêtres, corniches et frises

12 teintes
Facades

4 teintes saturées
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

palette D

POUR LES MENUISERIES		
neutres et ocres rouge	verts végétaux	gris colorés
D 26	D 29	D 32
D 27	D 30	D 33
D 28	D 31	D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 01	GAUTHIER WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN	ARC EN CIEL enduits talochés enduits grattés	G 2525 D 226 rose beige clair 252 beige à pâle	060 90 10
A 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	D15 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036	085 90 10
A 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
A 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	000 blanc 000 blanc G 0155	095 90 10
A 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	289 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais beaucoup plus foncé
A 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair
A 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	041 crème 009 beige CH1 0214 Beige Jurassique	030 90 30
A 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	221 grège soutenu 203 crème beige clair G 0150 F	095 80 10 même ton mais plus foncé
A 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
A 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	082 rose orange 040 orange rouge G 2595 M	060 80 20
A 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	287 ocre chaud 232 mordore G 2895 B	070 80 30
A 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 brun vert G 3060 F	085 80 30
A 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	327 rouge terre 106 rouge tuile G 1835 F	040 60 30
A 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	360 ocre 082 rose orange G 2780	050 70 20 même ton mais plus foncé
A 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	312 terre orange 297 ocre chaud G 3210 M	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus foncé et moins rosé
A 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 105 vert brun 5244 Beige Lise	075 70 20 même ton un peu plus foncé
A 17	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	315 rouge foncé 330 brique rouge G 1620 M	sans correspondance se rapproche du 030 50 30 mais plus foncé et plus rosé
A 18	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	313 ocre rouge moyen 096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
A 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	306 brun jaune 312 terre orange G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais plus foncé
A 20	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	240 mignon moyen G 2815	1019

palette A Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
A 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
A 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3660 BD	150 80 10
A 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3585 D	220 80 05
A 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 brun roussillon	090 50 10
A 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 beige sédiment	se rapproche du 080 80 10 Matériau + foncé
A 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
A 27	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0435 M	140 70 05 ou tel 7040 Matériau + foncé
A 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1845 F	040 40 30
A 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0585 M	240 70 05 ou tel 7040 Matériau + plus foncé
A 30	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
A 31	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 un peu plus clair
A 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0738 Rouge Maryaux	3004
A 33	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1062 Gris Nimbus	se rapproche du 300 50 05 mais plus violine
A 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4795	180 60 20
A 35	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5215 B	210 50 20
A 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
A 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	4859 Gold Champagne	020 40 20
A 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Cents	170 40 10
A 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1945 Bleu Morlaix	230 20 20
A 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1053 Brun Ile-de-France	020 20 05

palette B Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
B 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0065	100 90 10
B 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	225 ocre jaune 001 blanc cassé CH1 0035 Beige Aquitaine	085 90 10
B 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3365 D	090 90 10
B 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	015 pierre claire 278 pierre grisé G 0155	095 90 10
B 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	102 rose ambre 220 rose beige clair G 2530 D	sans correspondance se rapproche du 060 80 10 vraiment plus foncé et plus grisé
B 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	229 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 mais beaucoup plus clair
B 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	231 jaune ivore 221 jaune ocre CH1 0258 Jaune Auber	065 90 20
B 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	232 mordore 008 beige CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	258 rose ocre moyen 248 rose chaud moyen G 2045 F	sans correspondance se rapproche du 050 80 20 plus foncé
B 10	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 2600 F	sans correspondance se rapproche du 070 80 30 Matériau + plus foncé
B 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	101 jaune dune 101 jaune dune G 3545 M	075 80 40
B 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	105 vert brun 212 terre beige G 3200 F	085 80 20
B 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	060 ton brique 083 orange clair G 1870 BD	050 70 30
B 14	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé CH1 0300 Gold Ravenna	060 70 30
B 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	088 ocre flamboyant 301 dors chaud G 2660 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais plus moutarde
B 16	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	012 brun 5244 Beige Lise	075 70 20 un peu plus foncé
B 17	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	096 brun doré G 2085 BD	sans correspondance se rapproche du 050 60 30 mais plus foncé
B 18	WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	013 brun foncé G 2810 B	sans correspondance se rapproche du 070 70 20
B 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 287 ocre chaud G 2680	sans correspondance se rapproche du 070 70 30 mais plus marron
B 20	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	215 ocre rompu 202 crème beige foncé G 0170 M	060 70 05

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

palette B Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL élargie
B 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
B 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3780	100 70 20
B 23	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5985 D	220 80 35
B 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	080 90 10
B 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	sans correspondance se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
B 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
B 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil + très soutenu se rapproche du 5309
B 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	010 soutenu
B 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5650 M	se rapproche du 340 F légèrement + foncé
B 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
B 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5150 B	190 60 10
B 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3008
B 33	GAUTHIER	Arc en ciel	G 0955 M	200 70 05
B 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 0951 mais + foncé
B 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu clair
B 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
B 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 80 10
B 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Caille	170 40 10
B 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0905 Bleu Morla	280 20 20
B 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Barla	020 20 05

palette C Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons bourgeoises

POUR LES FACADES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 01	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	228 rose beige clair 252 beige pâle G 2625 D	
C 02	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	015 pierre claire 001 blanc cassé CH1 0036 Beige Agathe	060 90 10 085 90 10
C 03	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 3385 D	090 90 10
C 04	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	207 beige clair 000 blanc G 0155	085 90 10
C 05	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	259 beige orange foncé 224 beige grisé G 2020 M	sans correspondance se rapproche du 050 80 10 même ton mais + foncé
C 06	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	226 jaune rompu 002 rose clair G 2705 M	sans correspondance se rapproche du 070 90 10 beaucoup + foncé
C 07	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	019 jaune 231 jauneivoire G 3220 F	se rapproche du 075 90 20 légèrement + foncé
C 08	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	232 mordore 016 ton pierre G 3072 F	1015
C 09	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	080 ton brique 083 orange clair G 1570 BD	050 70 30
C 10	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	C82 ocre orange G49 ocre rouge G 2585 M	060 80 20
C 11	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	301 doré chaud 232 mordore G 3205 M	070 80 30
C 12	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	012 brun 010 beige ocre G 2935 M	se rapproche du 075 80 20 légèrement + foncé
C 13	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	323 brique orange 069 ton brique G 1815	sans correspondance se rapproche du 040 60 90 mais + foncé + soutenu
C 14	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	081 orange foncé SE 1304 Ocre Patagonie	se rapproche du 050 70 40 très légèrement + foncé
C 15	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	098 ocre flamboyant 301 doré chaud G 2600 F	sans correspondance se rapproche du 070 70 40 mais + foncé
C 16	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	013 brun foncé 240 marron moyen SE 2050 Beige Plage	sans correspondance se rapproche du 060 70 10 mais + grisé
C 17	WEBER ET BROUTIN LA SEIGNEURIE	enduits talochés enduits grattés Chromatic	330 brique rouge SE 1691 Cold T amico	040 50 30
C 18	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	303 terre rouge G 7120 F	sans aucune correspondance peut être remplacé par le 060 80 20 mais + foncé
C 19	WEBER ET BROUTIN WEBER ET BROUTIN GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	308 brun jaune 308 brun jaune G 2755 M	sans correspondance se rapproche du 060 60 30 mais + foncé
C 20	GAUTHIER	enduits talochés enduits grattés Arc en ciel	G 2815	1015

palette C Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les maisons bourgeoises

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
C 21	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
C 22	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3760	100 70 20
C 23	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0478 Bleu Orla	se rapproche du 230 70 10 moins soutenu et légèrement + foncé
C 24	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1028 Brun Roussillon	090 90 10
C 25	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1157 Beige Sédiment	se rapproche du 080 80 10 légèrement + foncé
C 26	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3885 B	150 70 10
C 27	LA SEIGNEURIE	Chromatic	8099 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton foncé
C 28	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
C 29	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5585 D	220 80 05
C 30	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0969 Ombre Adam	100 60 10
C 31	GAUTHIER	Arc en ciel	G 5150 B	190 60 10
C 32	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3008
C 33	GAUTHIER	Chromatic	G 0955 M	200 70 05
C 34	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais + foncé
C 35	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0905 Bleu Morla	280 20 15
C 36	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
C 37	LA SEIGNEURIE	Chromatic	SE 1924 Bleu Benmore	250 80 10
C 38	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris Caille	170 40 10
C 39	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 Vert Bronze	200 20 10
C 40	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1055 Brun Barla	020 20 05

4. Améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions

Objet : intégrer la palette des couleurs du PNR à titre d'information

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

Correspondance avec code RAL – (extrait)

palette **D** Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les grands bâtiments isolés

POUR LES BARDAGES ACIER

Référence Parc	Référence Industrielle
D 01	RAL 7044
D 02	RAL 0757010
D 03	RAL 7034
D 04 + toits	RAL 8025
D 05	RAL 7036
D 06	RAL 1019
D 07	RAL 7033
D 08	RAL 8004
D 09	RAL 7042
D 10	RAL 7006
D 11 + toits	RAL 6003
D 12 + toits	RAL 8012
D 13 + toits	RAL 7015
D 14 + toits	RAL 7022
D 15	RAL 6005
D 16 + toits	RAL 8014

POUR LES BARDAGES BOIS

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant
D 17	GUITTET	lasure transparente	GUITTET 320
D 18	GUITTET	lasure transparente	GUITTET 340
D 19	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER 980
D 20	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 985
D 21	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 981
D 22	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER noisetier W 819
D 23	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER W 988
D 24	LA SEIGNEURIE	Influences	SEIGNEURIE Chaîne rustique
D 25	GAUTHIER	woodline	GAUTHIER Teck W 812

Woodline : lasure et vernis
Influences : lasure ton bois

POUR LES MENUISERIES

Référence Parc	Référence Industrielle
D 26	RAL 1013
D 27	RAL 1019
D 28	RAL 8012
D 29	RAL 7044
D 30	RAL 8013
D 31	RAL 8003
D 32	RAL 7035
D 33	RAL 7036
D 34	RAL 7015

palette **E** Nuancier du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Les devantures commerciales

POUR LES DEVANTURES

Référence Parc	Fabricant	Gamme de produit	Référence fabricant	Correspondance RAL ou RAL élargie
E 01	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2525 D	060 90 10
E 02	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0214 Beige Jurassique	080 90 10
E 03	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1085 Gris Granit	000 55 00
E 04	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5419 Bleu Benmore	250 50 10
E 05	GAUTHIER	Arc en ciel	G 2885 B	070 80 20
E 06	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1480 BD	se rapproche du 3009 ton plus soutenu
E 07	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0739 Rouge Margaux	3004
E 08	GAUTHIER	Arc en ciel	G 1470 B	010 20 15
E 09	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3685 B	150 70 10
E 10	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3745 B	110 70 20
E 11	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3770	se rapproche du 095 40 30 mais plus foncé
E 12	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1000 Brun Pyrénées	070 40 10
E 13	GAUTHIER	Arc en ciel	G 3910	6021
E 14	GAUTHIER	Arc en ciel	G 4825 B	180 40 30
E 15	LA SEIGNEURIE	Chromatic	TF 5330 Gris canis	170 40 10
E 16	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 1135 vert bronze	200 20 10
E 17	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5355 Gris Titane	200 70 05 mais beaucoup plus gris moins subtil sur le ton traqué boisé
E 18	LA SEIGNEURIE	Chromatic	5375 Bleu Barents	220 70 15 mais un peu plus clair
E 19	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH1 0924 Bleu Korfa	200 30 33
E 20	LA SEIGNEURIE	Chromatic	CH 0505 Bleu Moréa	230 20 20

Objet : Ajout liste des essences floristiques locales et invasives.

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

LISTE DES ESPECES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedunculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Salix purpurea (saule pourpre)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Sambucus nigra (sureau à grappes)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

5. Modifications diverses

Objet : Ajout liste des essences floristiques locales et invasives.

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques. Elle est régulièrement mise à jour sur le site internet <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/pee.jsp>

Cette liste des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France a été réalisée par le Conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) en partenariat avec le muséum national d'Histoire naturelle (MNHN), édition 2022.

Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France
CBNBP/MNHN

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1000)	Conditions particulières
EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais	
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemiae</i> Chrték & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165		
<i>Symphotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)	Asters invasifs		107		
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux	
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56		

Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions communes

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

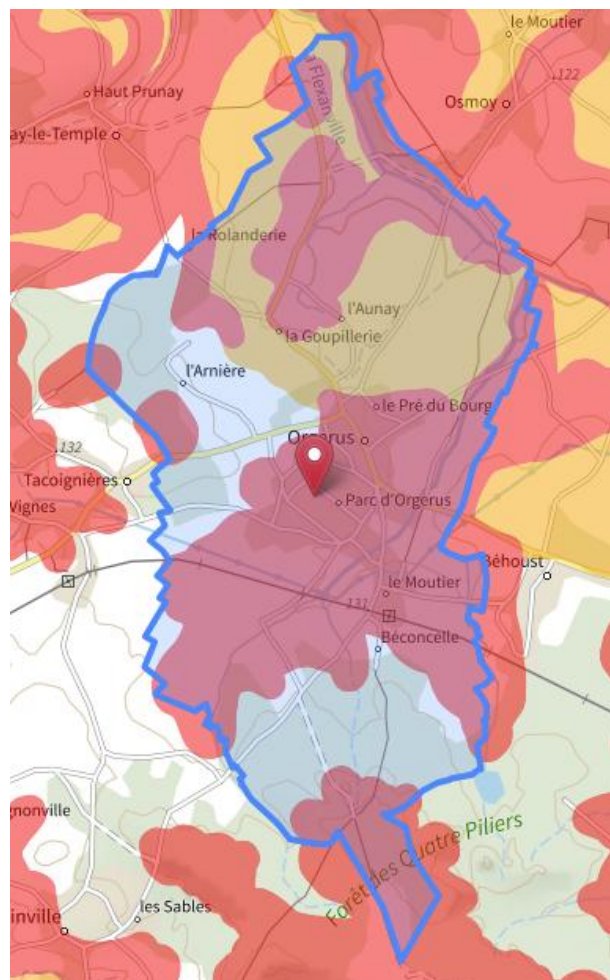
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

5. Modifications diverses

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

Ajouts de dispositions générales liées aux risques de retrait-gonflement des argiles :



Aléa fort

Aléa moyen

ANNEXES

LES TECHNIQUES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL CONSÉCUTIF À LA SÉCHÉRESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS

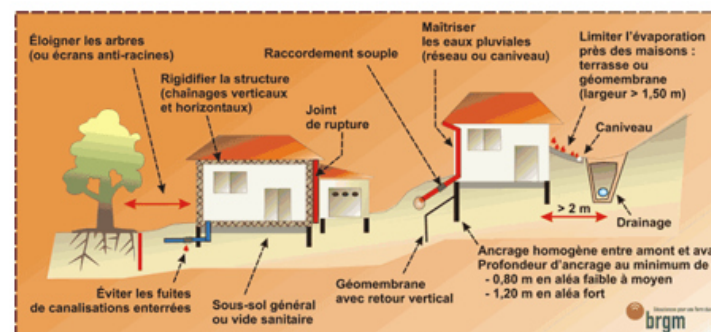


Schéma illustratif

Rappel de l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentielle consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. - Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

5. Modifications diverses

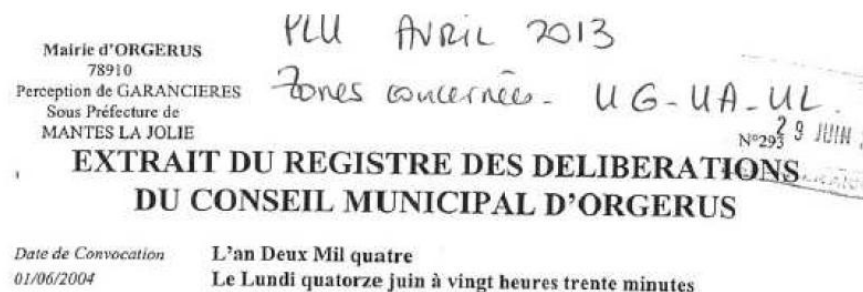
Pièce modifiée :

Annexes du dossier de PLU

Corriger une erreur matérielle

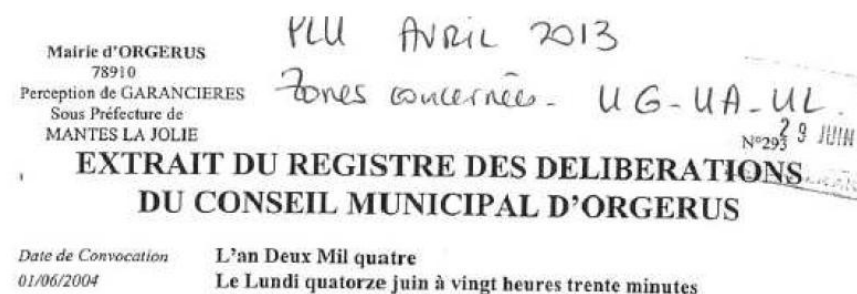
2.1. Le périmètre de préemption urbain

Par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin 2014, le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future NA du Plan Local d'Urbanisme.



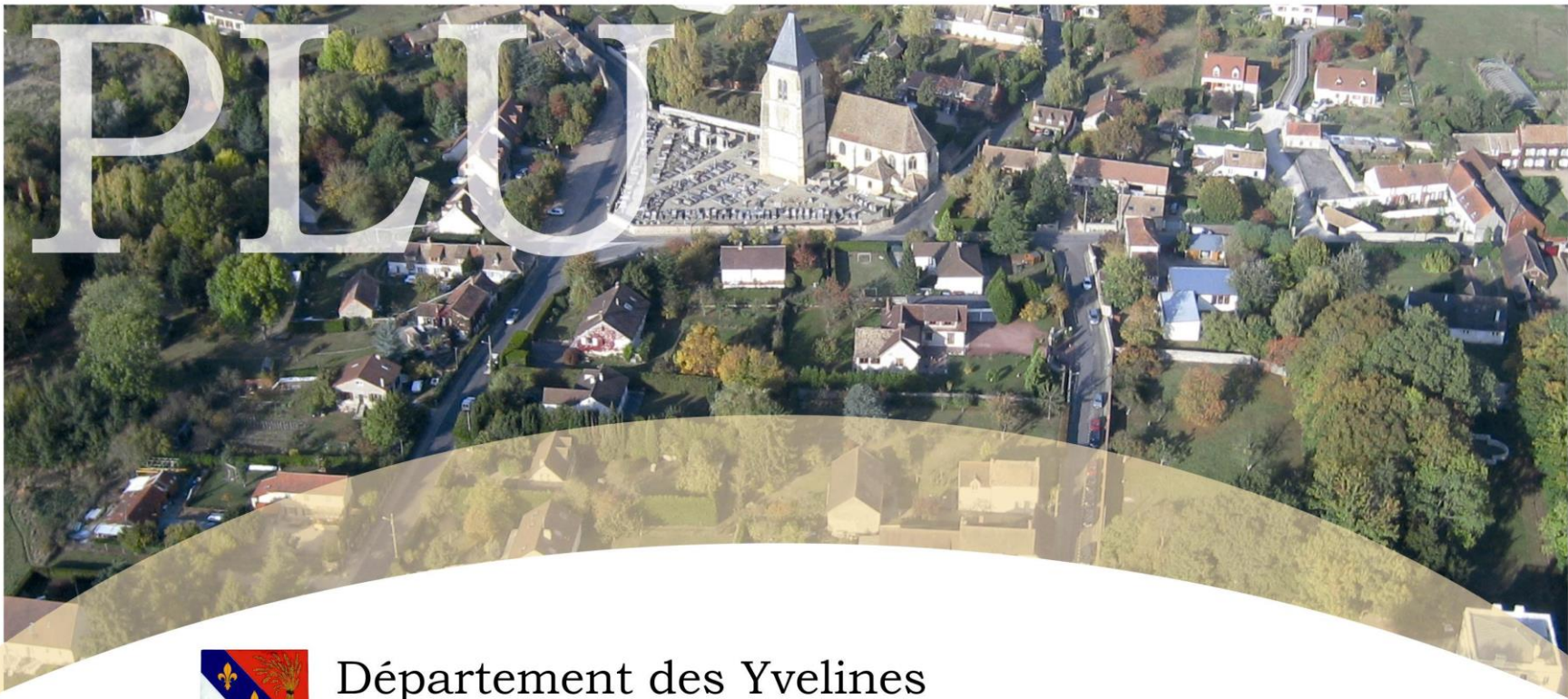
2.1. Le périmètre de préemption urbain

Par délibération du Conseil municipal en date du 14 juin ~~2014~~ 2004, le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future NA du Plan Local d'Urbanisme.



Justification

Comme indiqué en toutes lettres, le conseil municipal s'est tenu en 2004 et non en 2014 comme inscrit par erreur. Le chiffre est donc ajusté.



Département des Yvelines
Commune d'Orgerus

Plan Local d'Urbanisme

1 - Rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale

Dossier d'approbation du PLU

Septembre 2018

SOMMAIRE

PARTIE A – DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT8

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 8

1.1 - La situation générale de la commune..... 8

1.2 - L'intercommunalité 9

2 - LA PLANIFICATION TERRITORIALE12

2.1 - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....12

2.2 - Le Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF)13

2.3 - La planification territoriale en matière de gestion l’eau.....14

2.4 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)15

2.5 - Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE).....17

2.6 - Le Schéma régional éolien18

2.7 - Le Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables.....18

2.8 - Le Plan Climat Énergie Territorial18

2.9 - Le Schéma départemental des carrières.....19

2.10 - Le Schéma départemental d’aménagement pour un développement équilibré19

2.11 - Le Plan régional de l'agriculture durable20

2.12 - Les Schémas départementaux de randonnées.....20

3 - LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE21

3.1 - Le relief21

3.2 - L'hydrographie22

3.3 - La géologie24

3.4 - Le climat.....25

4 - LE PAYSAGE D’ORGERUS26

4.1 - Le contexte paysager26

4.1.1 - *Le plateau du Mantois-Drouais*.....26

4.1.2 - *Le plateau d'Orgerus*.....28

4.2 - Les entités paysagères d'Orgerus29

4.2.1 - *L'espace agricole*29

4.2.2 - *Les boisements*32

4.2.3 - *L'intégration du bâti dans le paysage*34

4.3 - Les entrées de ville39

4.3.1 - *L'occupation du sol*40

5 - LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES	41
5.1 - La biodiversité	41
5.2 - Les espaces naturels protégés ou inventoriés	43
5.2.1 - Les sites Natura 2000.....	43
5.2.2 - Les ZNIEFF	45
5.2.3 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	48
5.3 - Eléments supplémentaires de la trame bleue.....	49
5.3.1 - Les zones humides	49
5.3.2 - Mares.....	49
5.4 - Elements supplémentaires de la trame verte	49
5.4.1 - Les Cœurs d'îlots.....	49
5.4.2 - Les Corridors écologiques	50
5.5 - synthèse cartographique	51
5.6 - La gestion de l'eau.....	55
5.6.1 - La ressource en eau	55
5.6.2 - Les eaux usées et pluviales.....	55
5.7 - La qualité de l'air	56
5.7.1 -	57
5.8 - L'énergie	57
5.8.1 - Le réseau électrique.....	57
5.8.2 - Le réseau de distribution de gaz	57
5.8.3 - L'énergie Eolienne.....	57
5.9 - La gestion des déchets.....	58
5.10 - Les risques et les nuisances.....	58
5.10.1 - Les risques d'inondations par débordement des cours d'eau.....	58
5.10.2 - Les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales	58
5.10.3 - Les risques de remontées de nappes phréatiques	59
5.10.4 - Les risques « retrait-gonflement » des argiles	59
5.10.5 - Le risque sismique.....	59
5.10.6 - La lutte contre le saturnisme infantile.....	59
5.10.7 - Les sites et sols pollués.....	60
5.10.8 - Les risques d'oléo gazoduc	61
Hiérarchie des enjeux environnementaux.....	62
6 - LE CADRE BATI	63
6.1 - L'histoire du développement	63
6.1.1 - Orgerus au milieu du 19ème siècle	63
6.1.2 - Le chemin de fer et la gare	64
6.1.3 - L'urbanisation du parc du château	64
6.1.4 - Les grands lotissements des années 1970	65

6.2 - Le bâti et son organisation.....	66
6.2.1 - Le bâti ancien	67
6.2.2 - Le tissu pavillonnaire.....	72
6.3 - Les éléments du patrimoine.....	75
6.3.1 - L'église Saint-Pierre-es-Liens	75
6.3.2 - Les constructions d'intérêt patrimonial.....	76
6.3.3 - Les sites archéologiques.....	78
6.4 - L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	79
7 - LES DEPLACEMENTS	80
7.1 - Le réseau routier	80
7.1.1 - La desserte d'Orgerus	80
7.1.2 - Le réseau viaire dans la commune	81
7.1.3 - Le stationnement.....	82
7.2 - Les transports en commun	83
7.2.1 - Le réseau ferré.....	83
7.2.2 - Le réseau de bus.....	83
7.3 - Les déplacements doux	84
7.3.1 - Les aménagements cyclables.....	84
7.3.2 - Les cheminements piétons	84
7.4 - Le PDUIF.....	85
8 - LA POPULATION.....	87
8.1 - L'évolution démographique.....	87
8.1.1 - Evolution de la population d'Orgerus.....	87
8.1.2 - La population de la CCPH	88
8.2 - La structure de la population	90
8.2.1 - La population des ménages.....	91
8.3 - La population active	92
- LES LOGEMENTS	94
9.1 - Le parc de logements.....	94
9.1.1 - L'évolution du parc de logements à Orgerus	94
9.1.2 - L'évolution comparée avec la CCPH	94
9.2 - les caractéristiques du parc de logements.....	95
9.2.1 - La taille des logements.....	95
9.2.2 - L'ancienneté des logements	95
9.2.3 - L'ancienneté d'emménagement	95
9.2.4 - Le statut d'occupation.....	96
9.2.5 - Les besoins en logements.....	96

9.3 - L'évolution récente.....	97
9.4 - Le plh de la CPH.....	100
10 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	101
10.1 - Les activités économiques non commerciales	101
10.1.1 - Sur la commune.....	101
10.1.2 - Dans la CPH et les environs.....	102
10.2 - Les activités commerciales.....	106
10.2.1 - Sur la commune.....	106
10.2.2 - Dans la CPH et les environs.....	107
10.3 - Les emplois des Orgerussiens	109
10.3.1 - Les emplois par secteur d'activités.....	109
10.3.2 - Les lieux de travail	109
11 - L'AGRICULTURE.....	111
12 - LES EQUIPEMENTS	114
12.1 - Equipements scolaires	114
12.1.1 - Les écoles maternelle et élémentaire	114
12.1.2 - Le collège Georges Pompidou	114
12.1.3 - Les équipements périscolaires	115
12.2 - Autres équipements	115
12.2.1 - Les équipements culturels	115
12.2.2 - Les équipements sportifs.....	115
12.2.3 - Les équipements Sanitaire et Sociaux	116
PARTIE B – LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	118
13 - LES SCENARIOS D'EVOLUTION.....	118
13.1 - Scénario 1 – La poursuite de la tendance actuelle	118
13.1.1 - La situation de ces dernières années.....	118
13.1.2 - L'analyse prospective	118
13.2 - Scénario 2 – La capacité d'accueil du projet de PLU.....	121
13.3 - Un scénario en compatibilité avec les orientations du SDRIF	123
14 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	124
14.1 - Les rôles du PADD dans le PLU	124
14.2 - L'élaboration du padd et les fondements du projet.....	124
14.3 - Les orientations generales du projet	125

15 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)	127
15.1 - Le rôle des OAP	127
15.1.1 - L'objet des OAP.....	127
15.1.2 - La portée des OAP.....	127
15.1.3 - L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU.....	127
15.2 - Les orientations pour les différents secteurs.....	128
15.2.1 - Le secteur d'extension de la zone d'activités	128
15.2.2 - Le secteur rue de la vallée Jean LeLoup.....	128
16 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE	130
16.1 - L'organisation et les dispositions du règlement écrit.....	130
16.1.1 - La portée et le contenu du règlement	130
16.1.2 - Rappel : l'articulation des dispositions du règlement avec les OAP.....	130
16.1.3 - La composition du règlement écrit.....	130
16.1.4 - Les dispositions communes de la partie 1.....	133
16.2 - Le zonage	135
16.2.1 - Les grands principes de délimitation des zones.....	135
16.2.2 - La zone UA.....	136
16.2.3 - La zone UG	138
16.2.4 - La zone UJ	140
16.2.5 - La zone UL.....	141
16.2.6 - La zone AU.....	142
16.2.7 - La zone A.....	143
16.2.8 - La zone N.....	144
16.3 - Les dispositions thematiques.....	145
16.3.1 - La trame verte	145
16.3.2 - La mixité sociale	147
16.3.3 - Les linéaires de rdc actifs.....	147
16.3.4 - Le patrimoine bâti.....	148
16.4 - Les emplacements réservés	149
17 - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	150
17.1 - Les evolutions des orientations générales du projet d'aménagement.....	150
17.2 - Les evolutions des orientations d'aménagement et de programmation	150
17.3 - Les évolutions du zonage.....	151
17.4 - Les évolutions règlementaires	153
17.5 - L'évolution des surfaces.....	153

18 - LA PRISE EN CONSIDERATION DES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	154
18.1 - La compatibilité avec le SDRIF.....	154
18.2 - La compatibilité avec le PDUIF.....	154
18.3 - La compatibilité avec le SDAGE.....	155
18.4 - Les documents à prendre en compte.....	155
19 - RESUME NON-TECHNIQUE.....	156
19.1 - Méthodologie.....	156
19.2 - Une méthode itérative.....	156
19.3 - Les objectifs.....	157
19.4 - Synthèse des enjeux environnementaux.....	157
19.5 - Contenu du PLU.....	158
19.6 - Résumé du projet.....	160
20 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	162
20.1 - Incidences sur les sites naturels.....	162
20.2 - Incidences sur le paysage et le patrimoine.....	166
20.3 - Incidences du projet sur l'activité agricole.....	167
20.4 - Incidences sur le cycle de l'eau.....	168
20.5 - Incidences sur l'augmentation des pollutions.....	168
20.6 - Incidences sur les déplacements.....	169
20.7 - Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.....	169
20.8 - Mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation.....	169
21 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN.....	170
21.1 - Indicateurs de suivi.....	170

PARTIE A – Diagnostic et Etat initial de l'environnement

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 - LA SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE



Orgerus est située dans le département des Yvelines à une soixantaine de kilomètres à l'ouest de Paris, à 42 km de Versailles, à 30 km de Dreux et à 11 km de Houdan.

La commune se trouve à proximité de la région Centre, dans l'ouest du département des Yvelines. Avec une superficie de 14,34 Km², elle s'étend sur un plateau à vocation agricole de 120 mètres d'altitude moyenne.

Aujourd'hui elle constitue le deuxième pôle de développement de la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Le territoire communal est bordé par les communes suivantes :

- Tacoignières à l'Ouest,
- Prunay-le-Temple au Nord-Ouest,
- Saint-Martin-des-Champs au Nord,
- Osmoy et Flexanville au Nord-Est,
- Behoust à l'Est,
- Millemont et Bazainville au Sud.

Orgerus dans la CCPH

1.2 - L'INTERCOMMUNALITE

Orgerus fait partie de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qu'elle a intégré le 31 décembre 2009.

Cette structure de coopération intercommunale a été créée en 1999 par 10 communes. Elle n'a cessé de croître depuis cette date avec l'intégration de nouvelles communes :

- 1997 : création de la CC Pays Houdanais avec 10 communes
- 2006 : 32 communes forment la CCPH
- 1^{er} janvier 2010 : 34 communes
- 1^{er} janvier 2013 : 37 communes

Si la grande majorité des 37 communes est située dans les Yvelines, 5 d'entre elles sont dans le département voisin de l'Eure-et-Loir.

Il est à noter que ces départements sont situés dans deux régions différentes, même aujourd'hui après la nouvelle composition des régions : 32 en Ile-de-France et 5 dans la région Centre.

La Communauté de Communes s'étend sur une superficie de 291 km² et accueille environ 29.000 habitants.

Les trois villes les plus importantes sont :

- En premier lieu Houdan, siège de la CCPH, avec 3.381 habitants en 2012 ;
- En second lieu Orgerus et Septeuil avec, respectivement 2.340 et 2.302 habitants.

Ensemble, ces 3 communes représentent, avec 8.000 habitants environ, 28% de la population de la communauté.

Population des communes de la CCPH en 2012

Communes	Population 2012	Communes	Population 2012
Houdan	3381	Le Tartre-Gaudran	32
Adainville	756	Longnes	1464
Bazainville	1438	Maulette	809
Boinvilliers	259	Mondreville	403
Boissets	261	Montchauvet	274
Bourdonné	510	Mulcent	104
Boutigny-Prouais	1871	Orgerus	2340
Civry-la-Forêt	367	Orvillers	722
Condé-sur-Vesgre	1159	Osmoy	371
Courgent	396	Prunay-le-Temple	414
Dammartin-en-Serve	1081	Richebourg	1535
Dannemarie	242	Rosay	378
Flins-Neuve-Église	161	Saint-Lubin-de-la-Haye	897
Goussainville (+ Champagne)	1258	St-Martin-des-Champs	328
Grandchamp	319	Septeuil	2302
Gressey	547	Tacoignières	1047
Havelu	121	Tilly	547
La Hauteville	176	Villette	520
Total CCPH			28790

Les compétences

Depuis sa création, la CC Pays Houdanais a considérablement étoffé ses compétences, dans deux directions principales :

- Développer les services à la population, en mettant en place de nouveaux services directement en prise avec les besoins des personnes
- Assurer un développement équilibré du territoire en pilotant l'aménagement, le développement économique et la protection de l'environnement de son territoire.

Les services directs à la population

- Accueils de loisirs sans hébergement (3-11 ans)
- Activité jeunesse (12-17 ans)
- Portage de repas à domicile
- Achat de fournitures scolaires pour les écoles primaires et maternelles
- Soutien à la vie associative
- Gestion des équipements sportifs et culturels communautaires
- Service public d'assainissement non collectif
- Entretien et réhabilitation de la voirie communautaire
- Petite enfance : structure multi-accueil, RCAM et micro crèche
- Service de l'emploi
- Maison des services publics
- Manifestations d'intérêt communautaire
- Mise en place et gestion d'un réseau des médiathèques
- Gestion des lignes de transport des établissements scolaires du second degré et déplacement vers les équipements sportifs et culturels
- Gestion des déchets (transférée le 1/1/2016 à la CCPH).

La recherche du développement équilibré du territoire

- Élaboration d'un schéma de développement économique
- Aménagement et gestion des zones d'activité économique
- Gestion d'un hôtel / pépinière d'entreprises dans la ZAC de la Prévôté à Houdan
- Élaboration d'un Plan Local intercommunal pour l'Habitat
- Promotion du territoire par l'Office de Tourisme du Pays Houdanais
- Mise en place d'un Système d'Information Géographique
- Gestion et entretien des rivières
- Aménagement d'ouvrages pour contrôler les ruissellements
- Aménagement des chemins ruraux pour les circulations douces
- Adoption d'une charte paysagère
- Aménagement et gestion des voies vertes
- Aménagement des réseaux de communication numérique
- Acquisition du foncier nécessaire à l'emprise des collèges, centre de secours et d'incendie et gendarmerie
- Soutien financier aux opérations de logements sociaux

Les communes de la CCPH



2 - LA PLANIFICATION TERRITORIALE

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

La révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a été approuvée par décret en Conseil d'Etat (décret n° 2012-1241 du 27 Décembre 2013).

Le SDRIF est un document d'urbanisme d'échelle régionale, qui définit un projet d'aménagement s'articulant autour de trois composantes :

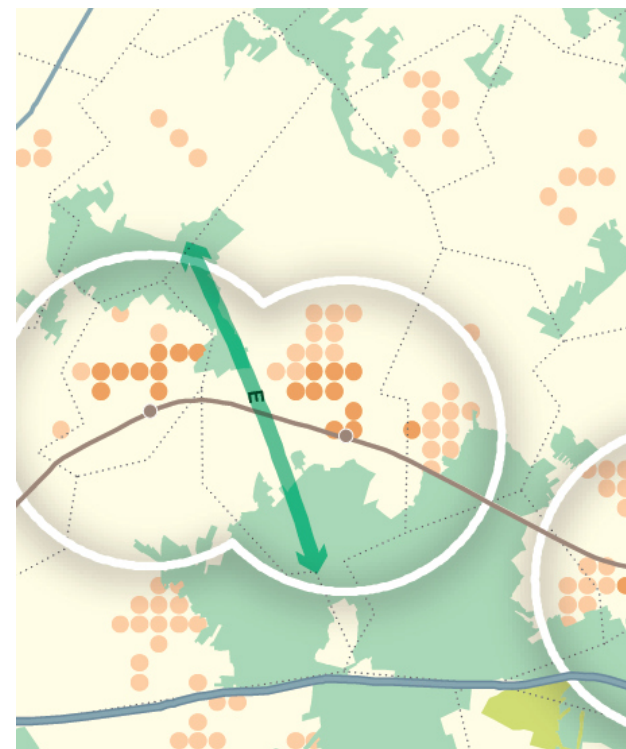
- Relier et structurer par les réseaux de transport et d'échange ;
- Polariser et équilibrer en densifiant les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle ;
- Préserver et valoriser en accordant une grande place à la nature et à l'agriculture en ville.

Les orientations du SDRIF applicables à Orgerus sont notamment les suivantes :

- Permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et moyenne des espaces urbanisés à optimiser (cercles orange clair sur la carte ci-dessous) ;
- Permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers proches de la gare (cercles orange foncé sur la carte ci-dessous) ;
- Préserver les espaces naturels boisés :
 - Bois des Quatre Piliers,
 - Bois de Richebourg,
 - Coteau boisé de la rive gauche du Ru de Flexanville
- Valoriser le corridor écologique afin de créer des continuités entre le bois des Quatre Piliers (au Sud) et le bois de Richebourg (au Nord-ouest).

Le PLU doit, conformément aux articles L.142-1 du code de l'urbanisme, être compatible avec les orientations du SDRIF.

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

2.2 - LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur a été approuvé le 19 Juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France.

Le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il est compatible avec le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE).

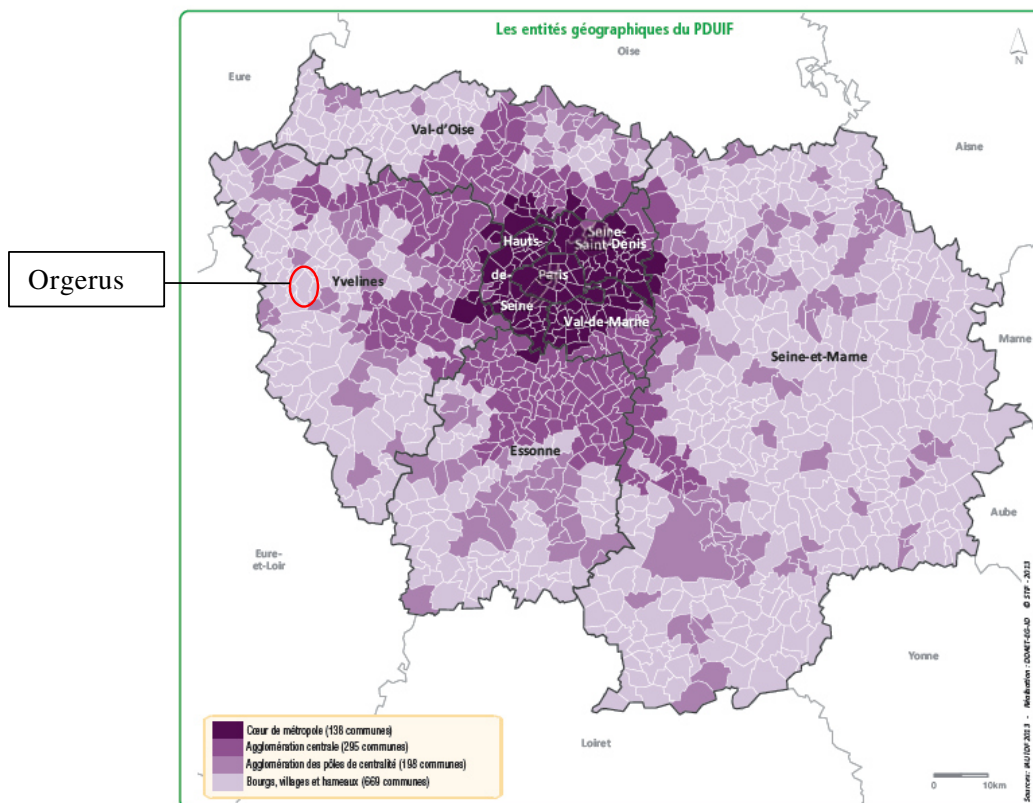
L'enjeu principal du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, ainsi que la préservation de la qualité de vie. Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe de nombreux défis à relever. Ainsi, est développée une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et transports collectifs ;
- Mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- Rendre les transports en commun plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Renationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du Train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements ;

Le PDUIF a hiérarchisé les communes en fonction de leur localisation et donc en fonction des enjeux qu'elles pouvaient représenter. Ainsi, quatre entités ont été définies :

- Le cœur de métropole
- L'agglomération centrale
- Les agglomérations des pôles de centralités
- Les bourgs, villages et hameaux

La commune d'Orgerus fait partie de cette dernière catégorie. Sur la carte suivante les différentes entités géographiques du PDUIF sont représentées et Orgerus est située au niveau ajouté à la carte.



Des lignes d'actions propres à chaque entité géographique sont définies, le tableau suivant révèle l'importance des actions en fonction des quatre entités.

Numéro	Quelles actions pour quels territoires ?	Paris et cour de métropole	Agglomération centrale	Agglomérations des pôles de centralité	Bourgs, villages et hameaux
1.1	Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture				
2.1	Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant				
2.2	Un métro modernisé et étendu				
2.3	Tramway et Izen : une offre de transport structurante				
2.4	Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé				
2.5	Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité				
2.6	Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs				
2.7	Faciliter l'achat des titres de transport				
2.8	Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo				
2.9	Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage				
3/4.1	Pacifier la voirie				
3/4.2	Résorber les principales coupures urbaines				
3.1	Aménager la rue pour le piéton				
4.1	Rendre la voirie cyclable				
4.2	Favoriser le stationnement des vélos				
4.3	Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics				
5.1	Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière				
5.2	Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable				
5.3	Encadrer le stationnement privé				
5.4	Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion				
5.5	Encourager et développer la pratique du covoiturage				
5.6	Encourager l'autopartage				
6.1	Rendre la voirie accessible				
6.2	Rendre les transports collectifs accessibles				
7.1	Préserver et développer des sites à vocation logistique				
7.2	Favoriser l'usage de la voie d'eau				
7.3	Améliorer l'offre de transport ferroviaire				
7.4	Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison				
7.5	Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises				
9.1	Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration				
9.2	Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires				
9.3	Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité				
ENV 1	Accompagner le développement de nouveaux véhicules				
ENV 2	Réduire les nuisances sonores liées aux transports				

■ L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire
 ■ L'action est à réaliser sur le territoire
 ■ L'action concerne de manière marginale le territoire
 ■ L'action n'est pas territorialisée

Les enjeux et orientations en termes de déplacement sont d'autant moins importants que l'entité géographique est plus éloignée du cœur de la métropole.

2.3 - LA PLANIFICATION TERRITORIALE EN MATIERE DE GESTION L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, renforcée par la Directive européenne Cadre sur l'Eau (DCE) transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, a défini 5 grands principes de gestion et de protection de la ressource en eau :

- la gestion par bassin versant (unité hydrographique naturelle) ;
- le principe de gestion équilibrée pour satisfaire tous les usagers ;
- la prise en compte des milieux aquatiques ;
- la participation des acteurs de l'eau à la gestion à travers un comité de bassin ;
- le principe « pollueur-payeur ».

La DCE a comme grand objectif d'atteindre le bon état écologique des eaux souterraines et superficielles en Europe pour 2015, et réduire ou supprimer les rejets de certaines substances classées comme dangereuses ou dangereuses prioritaires. Des outils de planification et de gestion de l'eau ont été mis en place afin de traduire ces principes de gestion équilibrée et locale de l'eau :

- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des bassins hydrographiques ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) à échelle plus locale.

A ce jour, il n'y a pas de SAGE qui recouvre le territoire de la commune d'Orgerus ; le plus proche, celui de la Mauldre, couvre 66 communes des Yvelines, dont la partie Est du territoire de la commune voisine de Behoust, à quelques kilomètres à l'est d'Orgerus.

A ce jour, il n'a pas été prescrit d'étude de SAGE dans le secteur d'Orgerus.

Adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et arrêté par le préfet coordinateur de bassin, le SDAGE 2016-2021 « Bassin de Seine et des cours d'eau côtiers normands fixe pour ce bassin les orientations fondamentales citées précédemment.

Plus précisément, le SDAGE indique pour objectif de renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme en luttant contre le ruissellement et en limitant l'imperméabilisation des sols sur les zones urbaines, les zones d'activités économiques et les zones à urbaniser.

2.4 - LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

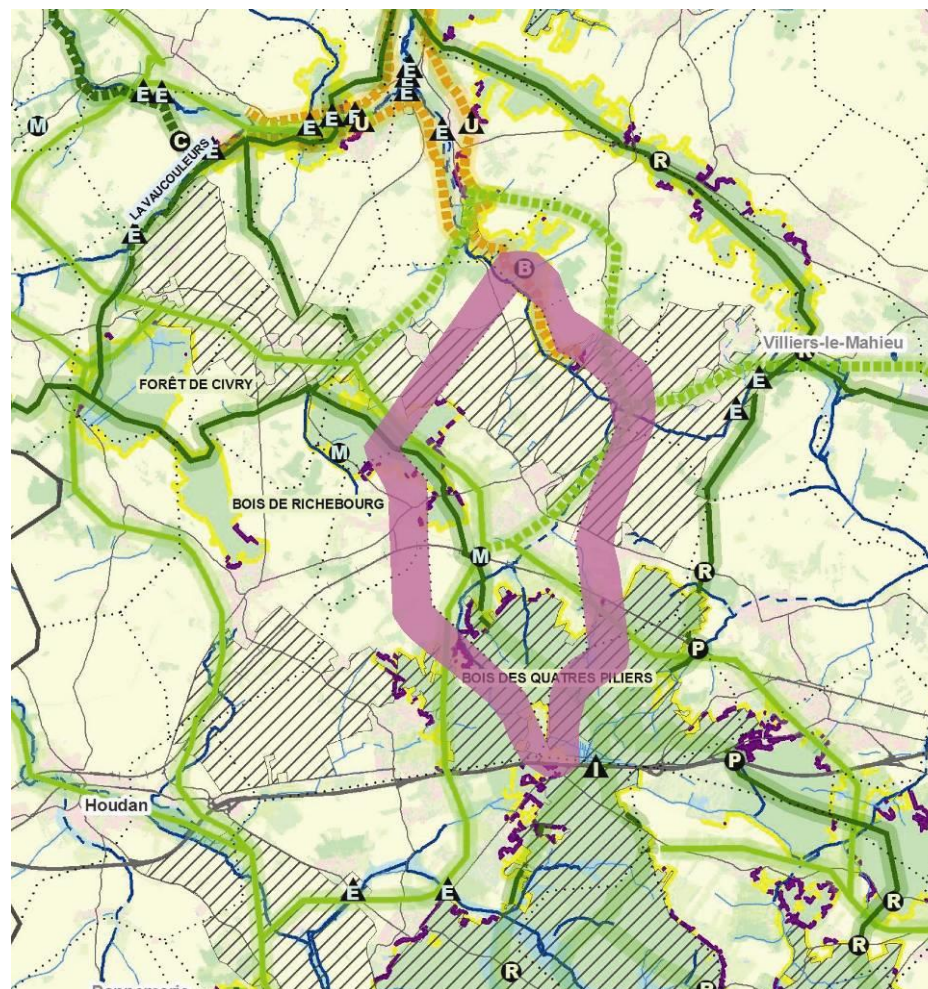
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue (TVB). Il identifie les continuités écologiques composées des réservoirs de biodiversité et des corridors, ainsi que les cours d'eau et canaux et les obstacles aux fonctionnements des continuités écologiques. Dans un deuxième temps, le document définit les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques puis établit un plan d'action stratégique qui définit les priorités régionales en matière environnementale. Enfin, le SRCE présente les outils adaptés pour mettre en œuvre ce plan d'action.

Composantes de la trame verte et bleue

La carte des composantes de la trame verte et bleue fait apparaître plusieurs types d'informations :

- Les aplats verts signalent les zones boisées
- Les réservoirs de biodiversité sont signalés par des hachures noires lorsqu'il s'agit de ZNIEFF.
- Les corridors écologiques, pouvant correspondre à quatre sous-trames, chaque sous-trame correspondant à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu :
 - La « sous-trame arborée » est composée de forêts, de petits boisements, de formations artificielles ou encore de haies rurales ;
 - La « sous-trame herbacée » est composée de prairies, de pelouses calcaires, ou encore de bernes herbeuses des grandes infrastructures ;
 - La « sous-trame grandes cultures » représente les grands espaces cultivés ainsi que les secteurs de concentration de mares et mouillères ;
 - Enfin la « sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides » rassemble des éléments multiples tels que les eaux courantes, les eaux stagnantes, les zones humides herbacées ou arborées.

Extrait de la carte des composantes de la TVB issue du SRCE



Sur la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE, plusieurs traits **verts clairs** représentent des corridors des prairies, friches et dépendance vertes (sous-trame herbacée). Ils relient les formations herbacées situées autour d'Orgerus. Les traits pleins désignent des corridors fonctionnels, tandis que le trait pointillé (vers le nord-est) désigne un corridor dont la fonctionnalité est limitée. En effet, ce corridor traverse l'urbanisation.

Le **trait vert foncé** indique un corridor fonctionnel reliant le bois des Quatre-Piliers à la forêt de Civry.

L'état des lisières des massifs boisés sont renseignés :

Les traits violets représentent des lisières urbaines. Elles correspondent à des zones de contact entre les boisements et des zones bâties. Ces lisières sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures. Le taux de lisière urbanisée d'un massif est un indicateur important de son degré d'isolement, voire de son enclavement en zone urbaine dense. Il s'agit ici principalement de l'interface entre le hameau du Moutier et le bois des Quatre-Piliers. Et de celle du bois de la Haute Borne et le hameau de l'Arrière.

Les traits jaunes désignent les lisières agricoles qui entourent le bois des Quatre-Piliers lorsqu'il s'agit de zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies et forment des corridors potentiellement fonctionnels.

Le trait orange en pointillé situé sur la limite nord de la commune indique un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité limitée : il s'agit du coteau situé sur la rive nord du ru de Flexanville.

Les traits bleu foncé indiquent la présence d'un cours d'eau fonctionnel, en l'occurrence le ru de Flexanville, qui marque la limite de la commune au nord et le ru du Moulin de l'Etang, qui traverse le village. Au travers du bourg, les traits bleu foncé sont en pointillés, cela signifie que le cours d'eau a une fonctionnalité réduite. En effet, les berges du ru sont entièrement bétonnées sur une séquence d'environ 250 mètres de long, lorsque le cours d'eau traverse un lotissement.

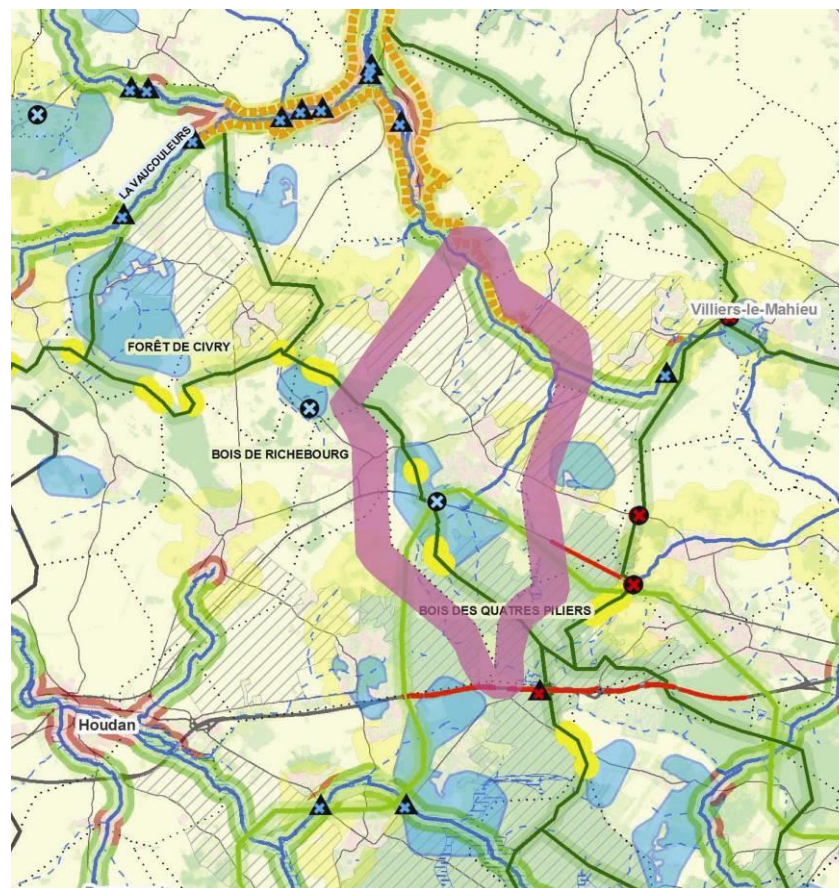
L'élément fragmentant **M** désigne un secteur riche en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport.

En effet, le ruisseau disparaît sur une trentaine de mètres sous une zone bâtie. **Les traits bleu clair** représentent des cours d'eau intermittents fonctionnels.

Objectifs de restauration

La carte des objectifs de restauration et de préservation de la trame verte et bleue identifie le long du corridor des « mosaïques agricoles » en jaune. Il s'agit « de territoires agricoles de plus de 200 hectares d'un seul tenant abritant au moins 10 % de bosquets (y compris des vergers) et 10 % de milieux herbacés (prairies, friches, etc.). Ces secteurs concentrent une partie de la biodiversité des territoires ruraux ».

Extrait de la carte des objectifs de restauration et de préservation de la TVB issue du SRCE



Le PLU doit veiller à maintenir les fonctionnalités des bosquets et d'une proportion importante d'espaces.

Seuls certains corridors apparaissent sur la carte des objectifs de restauration comme **corridors à préserver ou restaurer**. Ceux-ci doivent être mis en œuvre au travers du PLU, devant déterminer des actions à engager visant à augmenter l'accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces le long de ces itinéraires.

Sur la limite nord de la commune, la carte des objectifs du SRCE mentionne un **corridor alluvial à préserver** (en **bleu et vert**) le long des berges non urbanisées. Il s'agit d'un corridor multitrame. Il regroupe cours d'eau, zones humides, prairie, boisements de fonds de vallée.

Le secteur de concentration de mares et de mouillères (**en bleu**) à l'ouest de la commune abrite d'importantes populations d'amphibiens. « Ils sont constitués de réseaux comprenant au moins 5 mares et mouillères éloignées d'au moins 1000 mètres les unes des autres ».

En **jaune** apparaissent les lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés sont des sections de lisières particulièrement importantes car elles fonctionnent comme des corridors. Il faut les conserver et les laisser libres de tout obstacle afin de permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché.

Le **symbole « X »** indique un milieu humide alluvial recoupé par une infrastructure de transport (la voie ferrée) aménagée sur des remblais qui peut entraîner des ruptures hydrauliques et constituer un obstacle pour le déplacement de la faune. Le SRCE indique que des expertises doivent être réalisées afin d'évaluer la transparence de ces ouvrages pour la faune et le cas échéant proposer des solutions afin de faciliter le passage des espèces.

2.5 - LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile-de-France (SRCAE) a été élaboré conjointement par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE), le Conseil Régional et l'ADEME, et en se concertant avec de multiples acteurs du territoire. Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région.

Le SRCAE constitue un cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air et une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET).

Ce schéma fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE d'Ile-de-France définit trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie pour 2020 :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent6logements raccordés d'ici 2020 ;
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Ce document ne donne pas d'orientation spécifique à la commune d'Orgerus.

2.6 - LE SCHEMA REGIONAL EOLIEN

Le Schéma régional éolien a été approuvé par le préfet de région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012 et constitue un volet annexé au SRCAE.

D'après la carte des zones favorables au développement de l'éolien, Orgerus se situe dans une « zone défavorable » au développement de l'éolien.

2.7 - LE SCHEMA REGIONAL DE RACCORDEMENT AU RESEAU DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le préfet de région a approuvé, par arrêté du 4 mars 2015, le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3REnR) de l'Île-de-France.

Ce schéma est basé sur les objectifs fixés par le SRCAE. Il a été élaboré en concertation avec Réseau de Transport d'Électricité en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité (GRD) concernés. Il concerne essentiellement :

Les travaux de développement (détaillés par ouvrages) nécessaires à l'atteinte des objectifs des SRCAE, en distinguant la création de nouveaux ouvrages et le renforcement des ouvrages existants,

- La capacité d'accueil globale du S3REnR, ainsi que la capacité réservée par poste,
- Le coût prévisionnel des ouvrages à créer (détaillé par ouvrage),
- Le calendrier prévisionnel des études à réaliser et des procédures à suivre pour la réalisation des travaux.

Le S3REnR ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Orgerus.

2.8 - LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

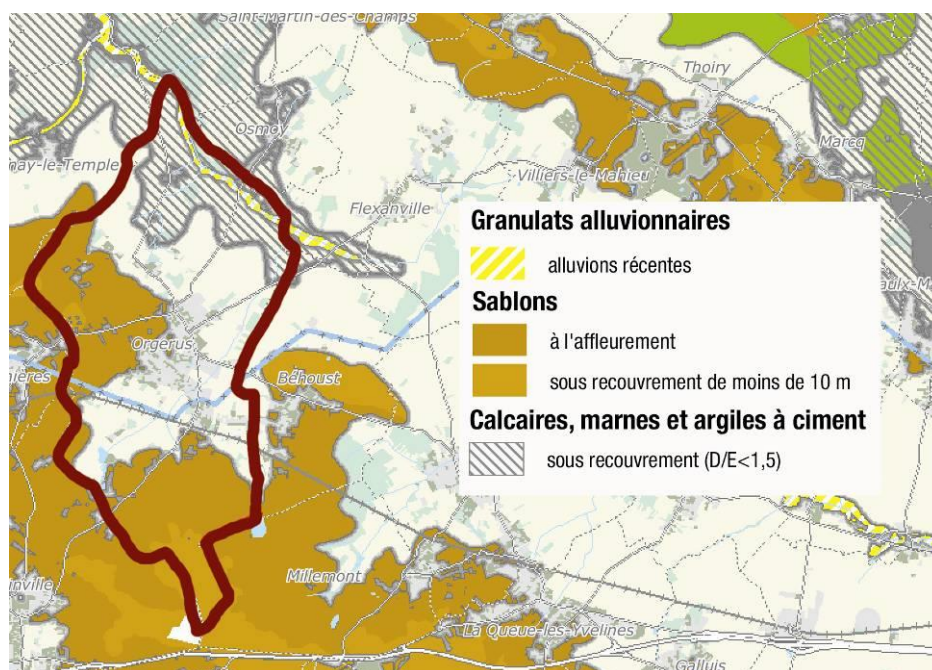
Ce document décline à l'échelle intercommunale (pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants) le Schéma Régional Climat-Air-Énergie.

La Communauté de communes du Pays Houdanais a moins de 50 000 habitants et n'est par conséquent pas soumise à l'obligation d'élaborer un PCET.

2.9 - LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013 et s'applique sur la période 2013 – 2020. Ce schéma est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L515-3 du code de l'environnement. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Carte des gisements hors contrainte



Le Schéma départemental des carrières des Yvelines constate l'existence d'une carrière en activité située à l'extrémité sud de la commune. Identifie d'abondantes ressources de granulats et sables mais ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Orgerus.

2.10 - LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité, fixe un cap et s'inscrit dans le cadre des objectifs définis par la Région et l'État pour l'élaboration du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).

Le document d'orientations stratégiques d'aménagement pour les Yvelines indique que la commune d'Orgerus fait partie des territoires à dominante rurale.

Dans le cadre de l'orientation 1 « Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales », Orgerus est identifié en tant que pôle d'appui destiné à polariser le développement rural.

Les actions stratégiques qui concernent les territoires ruraux sont les suivantes :

Dynamiser la couronne rurale

- Structuration à l'échelle intercommunale d'une offre de zones d'activités ;
- Valorisation de filières innovantes comme celle de la parfumerie-cosmétique à Rambouillet, partie prenante du pôle de compétitivité « Cosmétique, Sciences de la Beauté et du Bien-être » ;
- Confortement du pôle logistique d'Ablis ;
- Développement d'une offre de haut débit ;
- Mise en place de nouvelles formes d'organisation des services publics en milieu rural (maisons de services publics, points multiservices...) ;
- Développement d'une offre de locaux d'activités dans les centres-bourgs afin de revitaliser l'appareil commercial et artisanal local ;
- Amélioration de l'accessibilité aux équipements et aux services des pôles de proximité.

Dans le cadre de l'orientation 3 « Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie », les actions stratégiques qui concernent le secteur d'Orgerus sont les suivantes :

Valoriser les grands espaces de l'ouest de l'Île-de-France

Les espaces ouverts concernés : Plaine de Versailles, de Neauphle et de Houdan, plateaux des Alluets et du Mantois, vallées de la Mauldre, de la Vaucoeurs, bois de Civy et du Teil... Il s'agit ainsi :

- d'améliorer la gestion et la fréquentation des espaces naturels soumis à la pression de l'urbanisation. La politique départementale en direction des espaces naturels au contact des franges urbaines doit largement contribuer à assurer leur pérennité chaque fois que l'agriculture n'est plus viable.
- de favoriser le développement d'un réseau de vélo-routes et de voies vertes. Il sera défini un programme ambitieux de valorisation des circulations douces structurées autour du réseau départemental de vélo-routes et de voies vertes, et d'espaces dédiés aux activités de loisirs.

Dans le cadre de l'orientation 4 « Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie », les actions stratégiques qui concernent le secteur d'Orgerus sont les suivantes :

Concentrer le développement sur les pôles urbains

Les pôles aux abords des zones agglomérées et dans la couronne rurale. Ces pôles doivent accueillir le développement urbain, permettre de conforter l'attractivité de l'offre d'équipements et de services, et ainsi de préserver du mitage les espaces naturels.

Promouvoir un développement adapté à chaque territoire

Organiser le développement aux abords des zones agglomérées et contribuer ainsi à la maîtrise de l'avancée des fronts urbains. Les pôles concernés sont les suivants :

- Bonnières-sur-Seine – Freneuse
- Bréval – Neauphlette
- Montfort-L'Amaury – Méré
- La Queue-les-Yvelines
- Beynes – Maule
- Chevreuse – Saint-Rémy-les-Chevreuse

2.11 - LE PLAN REGIONAL DE L'AGRICULTURE DURABLE

Approuvé par arrêté régional du 7 novembre 2012, le Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD) a pour objectif de mettre en perspective la politique de l'État en matière agricole et agroalimentaire à un horizon de sept ans, en fixant des orientations spécifiques au niveau régional compte-tenu des spécificités des territoires et de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

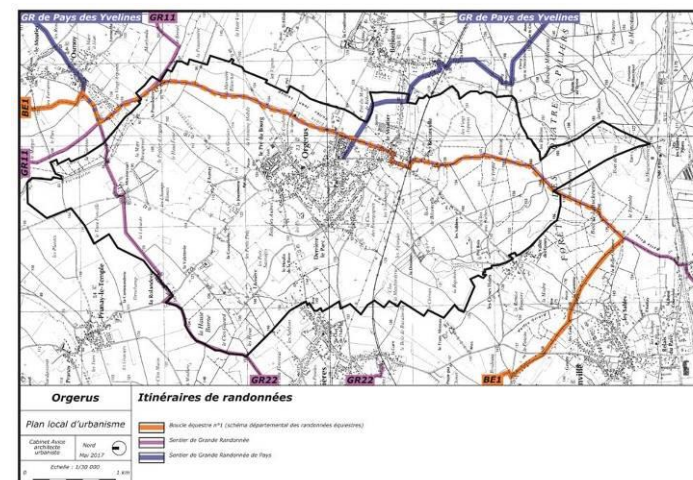
Le PRAD ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Orgerus : le document élabore des mesures selon des thématiques, applicables à l'échelle régionale.

2.12 - LES SCHEMAS DEPARTEMENTAUX DE RANDONNEES

Le Conseil départemental a adopté en 1993 et en 2006 deux plans départementaux d'itinéraires de promenade de randonnée pédestre et équestre. L'objectif de ces plans est de faciliter la pratique de la randonnée en protégeant le patrimoine constitué par les chemins ruraux et de garantir ainsi la continuité des itinéraires inscrits.

La commune d'Orgerus est traversée par les sentiers suivants :

- boucle équestre n°1 du plateau du Mantois à la plaine de Houdan ;
- GR de Pays des Yvelines ;
- GR 22 (de Paris au Mont Saint-Michel).



3 - LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

3.1 - LE RELIEF

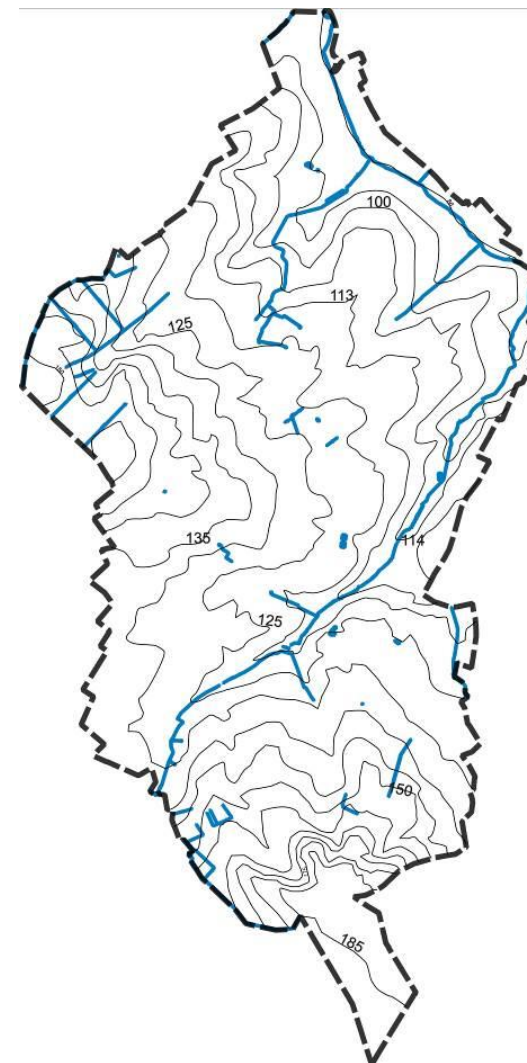
Le relief du territoire communal d'Orgerus est peu accidenté : l'altitude y varie entre environ 90 et 185 mètres. Les espaces urbanisés sont globalement implantés entre 120 et 130 mètres d'altitude.

Le relief de la commune est cependant très perceptible avec les dépressions des talwegs vers les différents rus qui traversent la commune d'Est en Ouest ; le ru du Moulin de l'Etang est le plus marquant tandis que la rivière la Flexanville creuse un vallon continu au Nord-Est de la commune.

Orgerus s'élève à 150 mètres à l'Ouest et à 180 mètres au Sud, dans la forêt des Quatre Piliers. Le point plus bas de la commune (83 m d'altitude) se situe au Nord-Est, le long de la rivière la Flexanville et le point plus haut culmine à 185 m.

Au sens plus large, la partie sud de la commune est couverte par le massif forestier de Rambouillet. Il s'étend sur environ 35 kilomètres entre les communes d'Orgerus et de Béhoust de façon discontinue. Cet ancien plateau argileux qui prolongeait la Beauce vers le Nord a été très découpé par l'érosion : Il n'en reste plus que des buttes.

Carte du relief



3.2 - L'HYDROGRAPHIE

La limite Nord-Ouest de la commune est traversée par la rivière de Flexanville. Cette rivière de 11 Km de long longe la limite communale avec Osmoy. C'est un affluent de la rivière Vaucouleurs.

La Flexanville compte plusieurs ruisseaux naissant dans Orgerus. L'un d'entre eux est le ru du Moulin de l'Etang, qui traverse la commune du Sud-ouest au Nord-Est. Ce cours d'eau s'étend sur 7 Km et prend sa source depuis la Bigotière ou « Bigoterie » (plan d'eau au Sud-Ouest de la commune). D'autre part, le ru des Abbesses, parcourt 2 Km depuis le Nord-Est de la commune, de même que le ru de l'Aunay, parallèle au ru des Abbesses.

Orgerus est également traversée en sous-sol, d'Ouest en Est au sud de la commune par l'aqueduc de l'Avre. Cet aqueduc a son premier point de captage à Verneuil-sur-Avre (dans le département de l'Eure en Normandie). Construit entre 1891 et 1893, l'aqueduc de l'Avre s'étend sur 102 Km jusqu'à Paris qu'il alimente en eau potable. Il traverse 43 communes dont Orgerus. Les canalisations présentes dans le territoire de la commune sont enterrées à quelques mètres de profondeur, variables selon les ondulations du terrain. La présence de l'aqueduc est aussi repérable tous les 500 mètres grâce aux petites constructions (des regards de visite) émergentes en maçonnerie.

Carte du réseau hydrographique d'Orgerus



La rivière de Flexanville vue d'Orgerus



Regard de l'aqueduc de l'Avre



Le ru du Moulin de l'Etang vu de la rue du moutier

Le réseau hydrographique aux environs d'Orgerus



3.3 - LA GEOLOGIE

La commune appartient à un ensemble géologique, le pays tertiaire, qui rassemble le Mantois, calcaire et crayeux et les Yvelines avec la forêt des Quatre Piliers. La carte géologique du secteur fait apparaître les formations suivantes :

- Les alluvions actuelles : principalement situées le long de la rivière la Flexanville. Elles sont généralement argileuses ou sableuses.
- Les limons : au Nord de la commune, dans sa partie basse ; ils sont constitués de matériaux fins, brun clair, parfois jaunâtres ou rougeâtres. Ils sont peu ou pas carbonatés. Vers la base, ils se chargent souvent de cailloux et graviers.
- Ludien inférieur : situé au Nord de la commune, à proximité de la rivière la Flexanville, il est composé de calcaires marins, marnes à sépiolite, calcaire de Septeuil.

Depuis le lit du ru du Moulin de l'Etang, jusqu'aux hauteurs, de part et d'autre, on trouve les formations géologiques suivantes :

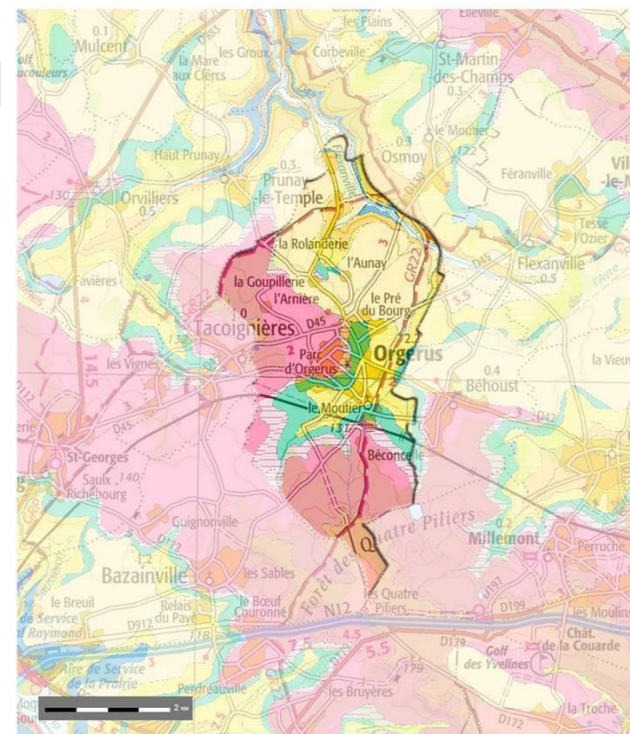
- Stampien inférieur : argiles vertes et marnes supra-gypseuses. Principalement localisé autour du lit du ru du Moulin de l'étang.
- Ludien supérieur (formation de Brie) : composé de meulière, marnes peu fossilifère, et calcaire.
- Stampien : marnes à huîtres, argiles à corbules.
- Stampien : sables de Fontainebleau, dans la forêt des Quatre Piliers.
- Stampien supérieur : composé de meulière de Montmorency, que l'on trouve uniquement tout à fait au Sud de la commune.

La composition des sols dépend pour une large part des matériaux originels (éléments des formations superficielles) à partir desquels s'est effectuée la pédogenèse. On retrouve :

- Une lande sèche à bruyères ou fougères, plus ou moins boisée en bouleaux et résineux, développée sur les sols podzoliques des pentes sableuses, pouvant passer dans les bas-fonds à des sols hydro-morphes ou même des tourbières (affleurement de la nappe aquifère) ;
- Une forêt de chênes, taillis de bouleaux et de charmes sur les plateaux où les sables sont plus ou moins couverts d'Argile à meulière et parfois de limons, avec des sols lessivés, plus ou moins hydro-morphes ou dégradés suivant la perméabilité du sous-sol.

La couche imperméable épaisse constituée par les argiles vertes retient une nappe aquifère étendue mais peu importante. C'est une nappe phréatique superficielle, vulnérable à la sécheresse et aux pollutions.

Carte géologique d'Orgerus



- Stampien inférieur : formation de Brie (meulière, marnes, calcaire)
- Stampien supérieur : meulière de Montmorency
- Stampien : sables de Fontainebleau
- Stampien : marnes à huîtres, argiles à corbules
- Ludien supérieur : argile verte, marnes supra-gypseuses
- Ludien inférieur : calcaires marins, marnes à sépiolite, calcaire de Septeuil
- Alluvions actuelles : limons, argiles, sables fins
- Limons

3.4 - LE CLIMAT

Le climat à Orgerus est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales. Ces influences n'arrêtent pas les nombreuses précipitations durant l'année. Le pic de précipitations le plus important a lieu à la fin de l'automne (au mois de novembre, avec une moyenne de 60 mm). Cependant, lors des mois plus secs (avril, avec seulement 44 mm), les averses persistent encore.

C'est un climat humide et orageux en été. En juillet, le mois le plus chaud de l'année, la température moyenne est de 17.9 °C. Par contre Orgerus compte des hivers modérés. En janvier la température moyenne est de 2.9 °C.

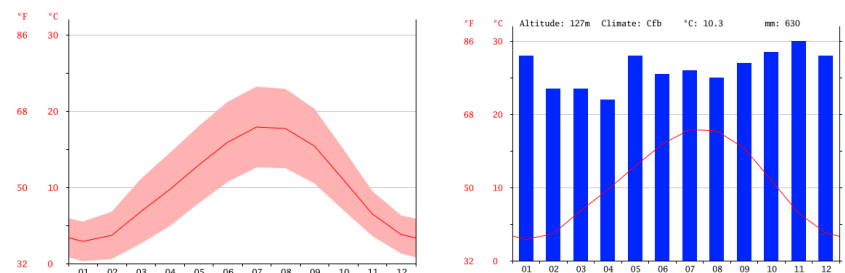
Des variations locales existent entre les zones urbaines à l'Est et les zones rurales à l'Ouest, tant au niveau des températures qu'au niveau du nombre de jours de gelées, de neige ou de brouillard.

En 2014 la commune d'Orgerus a connu 1 533 heures d'ensoleillement, équivalent à 64 jours de soleil. Les précipitations pour la même période sont arrivées à 497 millimètres de pluie ; ce qui situe la commune d'Orgerus à la 23 172^{ème} position des communes les plus ensoleillées et à la 30 619^{ème} position des communes les plus pluvieuses (sur 36.000).

Températures : La température moyenne annuelle est de 15 °C.

Précipitations : Le département connaît en moyenne 119 jours de précipitations par an (pluies supérieures ou égales à 1 mm). La moyenne annuelle des précipitations est de 16 mm variable entre le mois le plus sec et le plus humide.

Moyenne des températures et des précipitations à Orgerus



<http://fr.climate-data.org/location/66804/>

Synthèse - Enjeux

- Un relief assez peu accentué variant de 83 à 185 m²
- Un relief assez visible avec les talwegs des rivières et les ouvertures paysagères.
- Un réseau hydrographique orienté dans le sens Nord Est – Sud Ouest.

4 - LE PAYSAGE D'ORGERUS

4.1 - LE CONTEXTE PAYSAGER

Le présent chapitre présente le paysage d'Orgerus de façon sommaire et synthétique. L'atlas numérique des Yvelines disponible sur internet sous <http://www.atlas-paysages-yvelines.fr/>

En outre une plaquette d'information produite par la DRIEE est disponible sous <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

4.1.1 - Le plateau du Mantois-Drouais

Les grands paysages d'Ile-de-France sont structurés par la géologie. Le Bassin Parisien est majoritairement sédimentaire. La commune d'Orgerus repose, quant à elle, ainsi sur des sédiments secondaires tendres.

A l'échelle régionale, Orgerus appartient au plateau du Mantois-Drouais, au sud de la Seine. Elle est associée à un paysage de plaines et de plateaux cultivés. Le paysage caractéristique d'Orgerus est celui d'un plateau ouvert ponctué de bosquets.

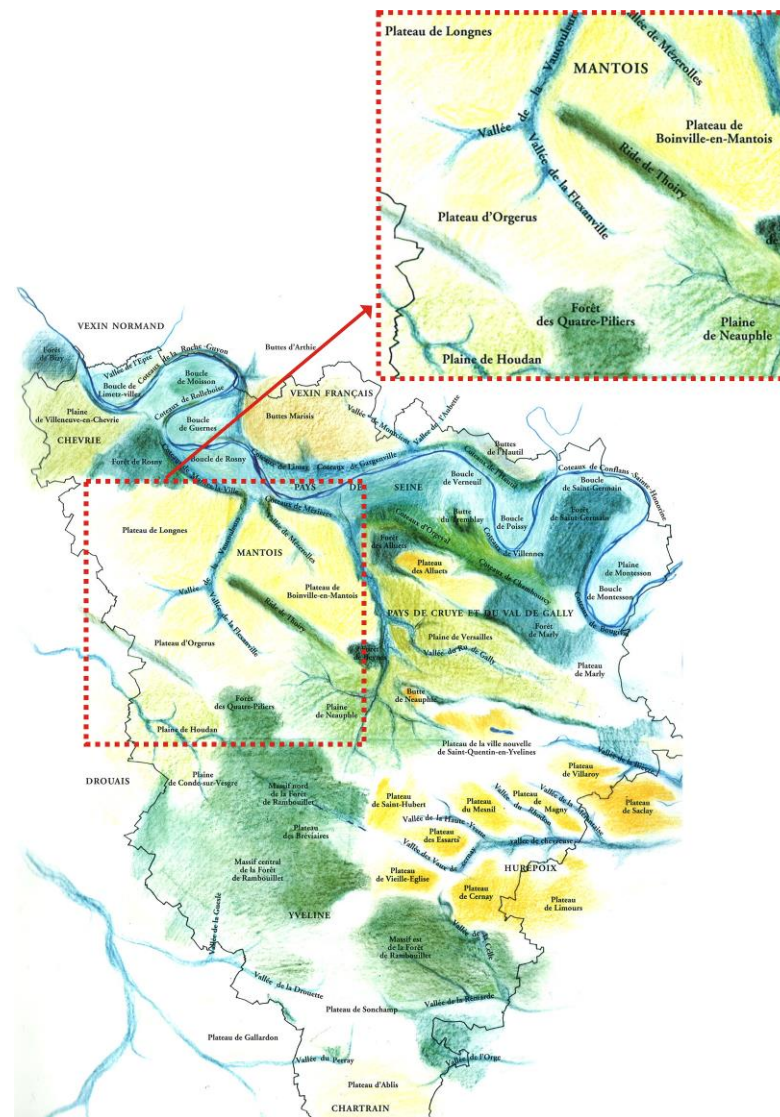
Le plateau d'Orgerus est entouré au nord par le plateau de Longnes ; à l'Est, on trouve la plaine de Neauphle tandis qu'à l'Ouest, le plateau d'Orgerus s'arrête sur la petite ride de Boissets. Le cours supérieur de la Vaucouleurs sépare les plateaux d'Orgerus et de Longnes.

Entre la plaine de Neauphle et le plateau d'Orgerus, les limites ne sont pas nettement définies. Ce sont cependant des limites de bassins versants. L'allure générale du plateau d'Orgerus se rapproche de celle de la plaine de Neauphle. Cependant son appartenance au Mantois et son ouverture vers l'Ouest fait que l'on préfère en parler comme d'un plateau plutôt que comme d'une plaine.

Les plateaux agricoles du Mantois sont ponctués d'une multitude de petits boisements. Contrairement à ce qui se passe ailleurs dans les Yvelines, ces boisements ne se regroupent pas sur de fortes pentes en massifs forestiers. Il en résulte un jeu de cloisonnements qui donne aux plateaux une échelle particulière.

Entre Béhoust, Orgerus et Tacoignières, les routes tissent un réseau particulièrement dense. D'Orgerus partent (ou convergent) un grand nombre de routes qui rayonnent en étoile.

Carte des paysages d'Yvelines source Atlas des pays et paysages des Yvelines par le CAUE78



La commune d'Orgerus s'inscrit dans l'unité paysagère du plateau des buttes boisées, appartenant plus largement au pays Houdanais.

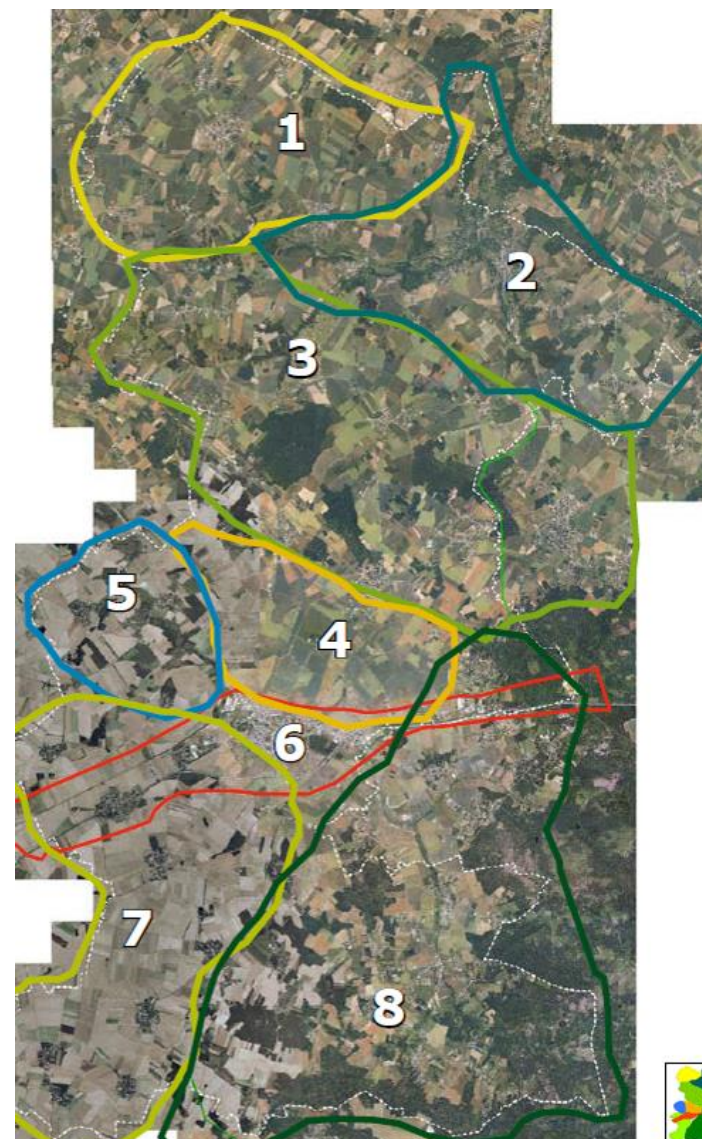
Les critères pour définir ces entités sont de plusieurs ordres : géographique, physique, de végétation et de milieux naturels, d'usages mais également des caractéristiques plus subjectives d'appartenance à un paysage, à un micro pays. La description de ces diverses entités permet de dégager des caractéristiques paysagères et, en fonction des nécessités, d'édicter des recommandations adéquates.

Les caractéristiques principales de la structure générale du paysage local (unité paysagère du plateau des buttes boisées¹) sont de diverses formes : un plateau ponctué de bois et forêts : les bois sont prolongés par de petits boisements qui multiplient l'effet lisière. Pour ce qui est de la disposition de l'habitat, les bourgs occupent les points hauts du plateau. L'entité n'est pas marquée par un pôle urbain principal mais par un réseau de bourgs de tailles équivalentes. D'un point de vue écologique, le maillage des rus et la mosaïque des bois constituent la trame de corridors écologiques à grande échelle, au travers des vallonnements cultivés.

L'**atlas paysager** de la communauté de commune du pays Houdanais délimite différentes unités paysagères, Orgerus faisant partie de l'unité n°3

- 1- Plateau de Longnes
- 2- Vallée encaissée de la Vaucouleurs
- 3- Le plateau des buttes boisées
- 4- Transition agricole du plateau
- 5- De buttes en vallées = la Vesgre encaissée
- 6- Le pôle Houdan-Maulette et la grande traversée (RN12)
- 7- Horizons agricoles plans / vers la Beauce
- 8- Mosaïque de milieux, clairières et lisières de forêt

Extrait de la carte des unités paysagères du pays Houdanais



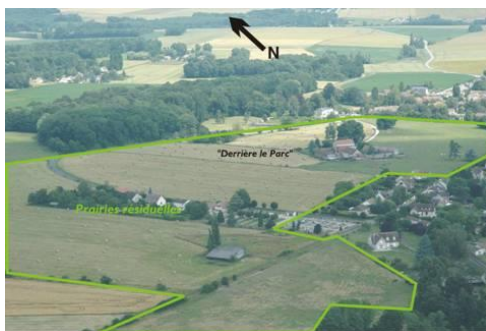
¹ Identification à l'atlas paysager de la CCPH

4.1.2 - Le plateau d'Orgerus

Sur le plateau d'Orgerus, la structuration du territoire se répartit entre l'urbanisation des hameaux et du centre bourg, les surfaces boisées et les surfaces agricoles. La commune d'Orgerus est un territoire rural à dominante agricole. Cela se ressent dans le paysage avec la présence de parcelles cultivées loin vers l'horizon, dès lors que l'on s'éloigne des habitations. Les boisements occupent également une part importante de l'emprise au sol. Ils marquent fortement le paysage par leur caractère émergent. On dénombre ainsi : la forêt de Flexanville sur le plateau de Civry au Nord de la commune et la forêt des Quatre Piliers ainsi que le bois de Béhoust au Sud-Est. Ces espaces constituent par ailleurs une ZNIEFF². En plus de ces massifs boisés, on note la présence de bosquets qui parsèment l'espace agricole.

Le paysage que l'on perçoit dans la grande moitié Nord de la commune (à partir de la RD 45) est assez uniforme : il s'agit d'une vaste étendue de terres cultivées, peu accidentées, et ponctuées de boisements. Par le Sud, le promeneur n'a que très peu de vues d'ensemble. Cela est dû au relief, plus accentué dans cette partie du territoire communal, et à la forêt des Quatre Piliers.

L'urbanisation est peu présente dans le paysage : elle est souvent dissimulée. Il est impossible d'avoir une vue d'ensemble du bourg, et même de la plupart des hameaux, depuis le sol.



Vue sur le Nord de la commune depuis le hameau de l'Aunay



Vue sur les cultures, depuis la zone d'activités



Vue sur le grand paysage et la zone d'activité (Simply Market) depuis le Moutier

² ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique

4.2 - LES ENTITES PAYSAGERES D'ORGERUS

4.2.1 - L'espace agricole

1. Les parcelles cultivées et les prairies

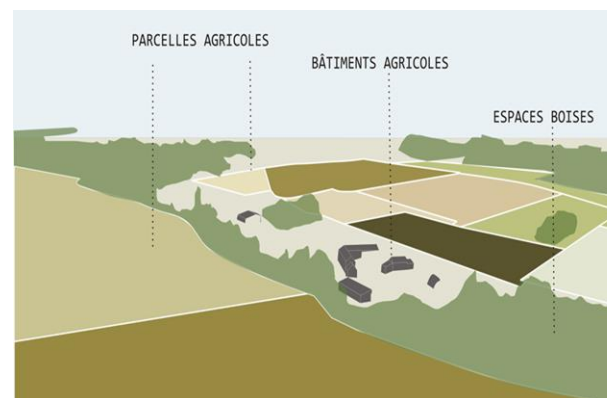
Les espaces agricoles représentent 60% du territoire communal : l'activité agricole mobilise et façonne une part importante du territoire et du paysage. Les paysages agricoles sur ce plateau, sont le plus souvent des paysages de grandes cultures. Il ne subsiste que peu de prairies. Les terres cultivées sont principalement situées dans la partie Nord de la commune. L'activité agricole a donc un réel impact sur le paysage : elle permet de maintenir des paysages ouverts en opposition avec les massifs boisés présents sur la commune et qui pourraient avoir tendance à fermer le paysage. Ces nombreux bosquets rythment le paysage et viennent casser les lignes horizontales venant se confondre dans l'horizon.

En plus des surfaces agricoles, la commune présente quelques prairies. Les prairies résiduelles se trouvent principalement à proximité du bâti, entre le bois de Tacoignières et le Sud-Ouest du village, de part et d'autre de la RD 45. Les rares prairies bocagères se rencontrent au Sud du village, au niveau des Vauxhoirs.

De part et d'autre de la voie ferrée, à l'Ouest du hameau du Moutier, on trouve des espaces naturels plus composites et moins fonctionnels. Il s'agit d'une mosaïque de prairies, de champs et de friches. Cet espace se compose de parcelles cultivées, de prairies et d'espaces naturels mixtes regroupant à la fois des friches et des prairies.

La commune d'Orgerus reste à dominante rurale, d'une part à travers une activité tournée majoritairement vers l'agriculture et, d'autre part, grâce à l'importance de ses boisements.

Photo-interprétation de la structuration du parcellaire agricole



2. Les cultures

Les différentes cultures

Les productions végétales sont dominantes sur la commune. Les cultures sont principalement céréalières, d'oléagineux (colza) et de protéagineux (pois). Les cultures sont à vocation majoritairement céréalières. C'est au Nord de la commune que ces vastes parcelles de céréales s'étendent (blé, orge, colza).

Les surfaces agricoles sont consacrées en grande partie à la "grande culture" largement mécanisée. 94% des surfaces agricoles sont des terres labourables.

Sur ces plateaux cultivés, le relief se perçoit par des ondulations douces : sur ce relief en pente douce, le vaste plateau agricole semble former une même unité.

Depuis les points de vue les plus en hauteur, les vues peuvent être très lointaines vers l'horizon. Ces parcelles sont maillées par des chemins d'exploitation destinés au passage des véhicules mécanisés. A certains endroits l'aqueduc de l'Avre traverse ces plateaux cultivés et se laisse percevoir par le chapelet de ses regards de visite.



3. Intégration paysagère des bâtiments agricoles

L'activité agricole est assez présente sur le territoire communal. Elle est visible notamment au travers des grandes parcelles cultivées mais également via la présence de bâtiments agricoles. Des hangars et des bâtiments de stockage sont visibles depuis les axes routiers. Ces bâtiments sont plus ou moins bien intégrés dans le paysage. De plus en plus de bâtiments d'exploitation et de stockage sont implantés en dehors des centres villageois. Le but n'est pas de masquer l'activité agricole mais de veiller à la qualité des créations et extensions de bâtiments lors de la mise aux normes ou agrandissements (utilisation de bardage bois ou de teintes sombres, plantations de haies champêtres ou de petits boisements partiels).



Une solution peut être de maintenir ou de créer un écran de verdure. Une haie brise-vent ou une plantation de bosquets d'arbres, d'arbustes, composées d'essences locales, permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement. Cette haie peut également protéger du vent et participe au maintien de la biodiversité.



Vue de loin, la couleur des matériaux du bâtiment agricole doit permettre de fondre le bâti dans le paysage : présence de prairies, bois, parcelles cultivées. Suivant les endroits, le bois s'intègre de façon naturelle dans le paysage.



Exemple d'un bâtiment agricole dans le paysage



Photomontage en utilisant une couleur plus foncée pour le bardage



Les matériaux trop brillants ou de couleurs claires sont à éviter. Les teintes claires et vives sont celles qui ont l'impact visuel le plus prononcé. Ici le bâtiment vert s'intègre bien dans l'horizon.



L'utilisation de couleurs sombres peut être choisie afin de mieux intégrer les bâtiments d'exploitation comme c'est le cas ici avec ce rouge sombre

4.2.2 - Les boisements

Les boisements et forêts

Les bois sont très présents sur le territoire d'Orgerus : ils se localisent surtout au Sud du territoire de la commune (forêt des Quatre Piliers), à l'Ouest à la limite avec la commune de Tacoignières (bois du Teil) et au Nord-Ouest (forêt de la Haute-Borne).

Plusieurs petits boisements opèrent une séparation visuelle entre le village et le hameau de l'Aunay.

Certains massifs boisés sont à proximité immédiate du bâti et isolent ainsi certaines zones du reste de l'urbanisation. De plus, les espaces boisés et les espaces urbanisés s'interpénètrent parfois comme c'est le cas au Nord-Ouest de la commune.

Aperçu d'une zone de boisements à proximité du bourg



Exemple de limites entre bâti et boisement



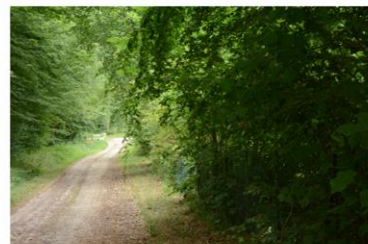
Les bosquets

De nombreux bosquets marquent le paysage de la commune : ils se signalent particulièrement dans le paysage vallonné et émergent des champs cultivés par leur hauteur relative. Ils permettent de casser la monotonie que peuvent engendrer les nombreuses horizontales du paysage, en le structurant par des éléments verticaux dans l'horizon.

Exemple de bosquets au milieu de parcelles cultivées



Carte des espaces boisés d'Orgerus



4.2.3 - L'intégration du bâti dans le paysage

L'habitat orgerussien, bien que réparti sur le territoire, est groupé en une succession de hameaux et lieux-dits, non compté le cœur aggloméré de la commune constitué du bourg et du hameau du Moutier. En s'éloignant des espaces plus urbanisés on trouve assez rapidement des parcelles agricoles et quelques prairies. L'intérieur même des parcelles privées est souvent végétalisé avec des arbres qui participent à la qualité du cadre de vie et du paysage. Les espaces boisés, nombreux dans la commune, viennent entrecouper les aires « urbaines ». Les hameaux éloignés du centre bourg sont souvent dissimulés dans le paysage, derrière des massifs boisés et sont peu perceptibles depuis les routes. Le centre bourg se situe au centre géographique de la commune. Il s'étend au Sud avec le hameau du Moutier, toutefois, cette continuité de l'urbanisation entre le bourg et le hameau ne se perçoit pas puisque la rue de Moutier comporte une séquence de traversée d'un espace naturel de part et d'autre à cet endroit, marquant de ce fait une véritable coupure d'urbanisation.

Le reste du territoire de la commune, en particulier sa partie Nord-Ouest, est marqué par la présence de nombreux petits hameaux parsemés.

Globalement, les vues sur les franges du village sont rares :

- depuis le Nord, les franges urbaines ne se dessinent qu'une fois passé le ru des Abbesses. On passe de l'espace cultivé à l'urbanisation dense du bourg ;
- depuis l'Ouest, la frange urbaine est moins nette : la prairie est grignotée par l'urbanisation récente (Derrière le Parc) ;
- depuis l'Est, la frange urbaine se dessine clairement ;
- depuis le Sud, aucune frange urbaine n'est perceptible. Le relief et la forêt cachent toute vue sur les contours du village.



Le centre bourg

Orgerus

Le centre du village ne peut quasiment jamais être appréhendé dans son ensemble lorsque l'on arrive par la route. La seule perception de l'urbanisation s'opère par la RD 42 depuis Béhoust. Les jardins privés des résidences pavillonnaires sont largement végétalisés, de nombreux arbres sont plantés.

Les entrées de villes, en venant du Nord, sont nettes. Le paysage est rural, agricole et l'arrivée à Orgerus se fait sans transition. Par la RD 130, une fois le collège franchi, le paysage est clairement urbain.

La partie Sud du centre bourg qui s'étend le long de la rue du Moutier est caractérisée par une réelle coupure verte avec l'étendue enherbée à l'Est et à l'Ouest de la rue séparée par un alignement d'arbres le long de la rue.

Coupure d'urbanisation rue du Moutier



Le hameau du Moutier

Le hameau du Moutier est séparé du centre-ville d'Orgerus dans la perception paysagère lorsqu'on rejoint ces deux noyaux par la rue du Moutier. Cependant, ce hameau prolonge le centre dans le sens où il constitue son noyau historique avec la présence de l'église, et où l'urbanisation qui s'est étendue en périphérie du bourg a fini par le rejoindre. Le clocher de l'église est visible depuis le Sud, un peu avant la gare SNCF, il est également un point d'appel depuis Béhoust.

L'arrivée se fait par un point haut, qui permet d'observer une vue sur le clocher de l'église du Moutier. Il s'agit de l'unique point d'appel patrimonial de la commune.

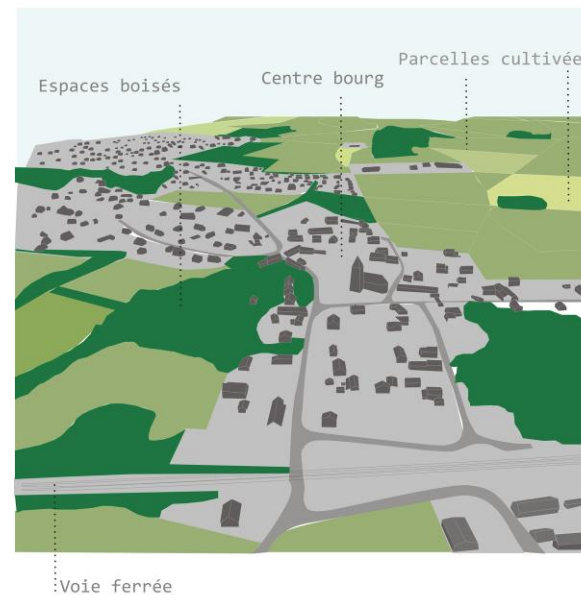
Pour le reste, l'arrivée à Orgerus depuis le Moutier se découvre par un supermarché et son parking sur la droite, et des lotissements des trente dernières années sur la gauche, d'où émerge la silhouette massive des thuyas.

Un traitement particulier des haies est réalisé dans les terrains privés : certains jardins sont clôturés par des haies de Thuyas mais des efforts ont été réalisés dans la plantation de haies non monospécifiques

Exemple de traitements des haies domestiques dans le hameau du Moutier



Photo-interpretation de l'urbanisation du centre ville d'Orgerus



Les hameaux

Les autres hameaux se répartissent sur l'ensemble du territoire et notamment à l'Ouest de la commune. Il existe de réelles coupures dans le paysage entre ces hameaux puisque l'urbanisation est discontinue à ce niveau. Ces hameaux sont parfois difficilement observables au loin. Ils sont souvent masqués dans le paysage, notamment derrière les bosquets.

Le hameau du Moutier (ancien Béconcelle)

Avant d'arriver à Orgerus, il faut traverser une longue séquence boisée. Un long mur de clôture indique la présence d'une urbanisation sur la gauche. L'urbanisation est continue jusqu'à arriver dans le hameau du Moutier.

Ce hameau historique est aujourd'hui rattaché au quartier de la gare, laquelle n'a d'ailleurs pas induit de fort développement urbain à ses alentours.



Vue depuis la rue des Vingt Arpents, vers le clocher

Le lieu-dit La Poussinière

Ce hameau se situe au milieu de vastes champs de céréales. Il est peu visible depuis le centre de la commune.



Les hameaux de l'Aunay – la Goupillerie - la Jouannerie

L'inscription de ces hameaux dans le grand paysage est assez discrète. Depuis le Nord (RD 42), on aperçoit quelques constructions, bâti rural et anciennes fermes. Celles-ci sont cependant effacées par la présence d'arbres et de bosquets entre les constructions.



Vue sur le hameau de l'Aunay

Le hameau de la Rolanderie

Ce hameau s'étend sur les deux communes d'Orgerus et de Prunay-le-Temple. Implanté dans une légère dépression et en partie camouflé par le bois de Prunay, ce hameau est peu perceptible dans le grand paysage. Les entrées du hameau sont cependant nettes, notamment en y arrivant par le nord où le paysage est rural, agricole et l'entrée se fait sans transition. En revanche, les franges sud du hameau sont moins identifiables du fait de leur situation en lisière du bois.

Vue du hameau de la Rolanderie



Le hameau de l'Arnière

Appuyé sur un massif boisé à l'écart des principales voies, ce hameau n'est pas perçu dans le paysage.



Vue sur le hameau de l'Arnière

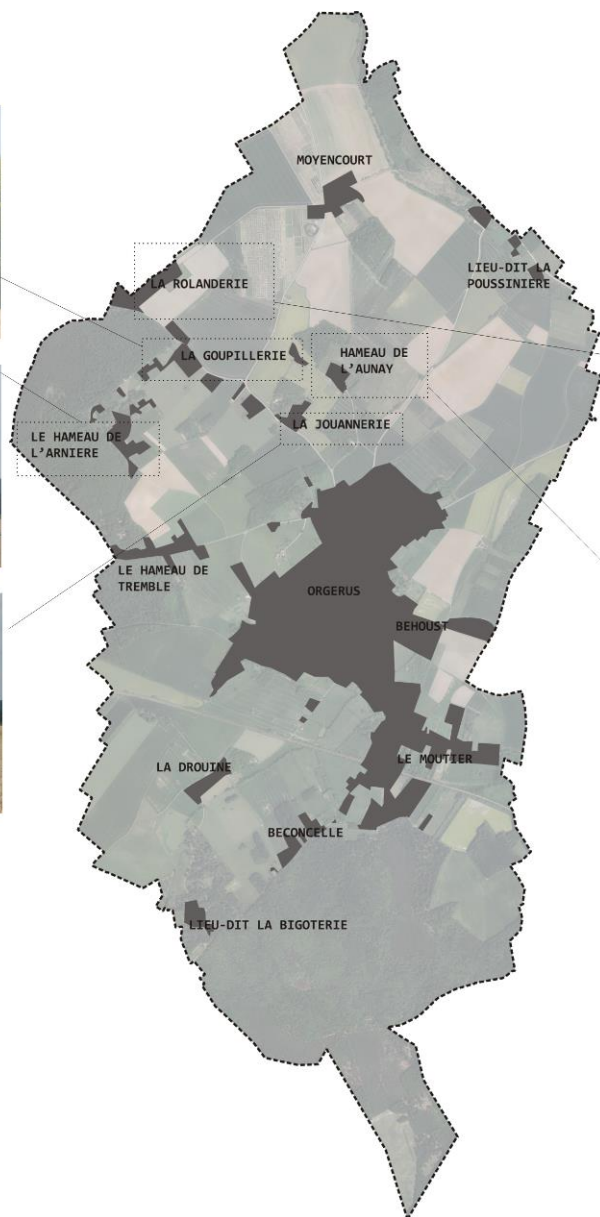
Le hameau du Tremble

Le hameau du Tremble est situé à l'ouest du bourg, en direction de Tacoignères. Il s'étend jusqu'à la limite de la commune et est caractérisé par son chapelet de maisons dispersées qui s'égrènent le long de la route.

Les Lieux-dits

Outre ces hameaux, la commune comprend différents lieux-dits qui regroupent chacun quelques constructions plus ou moins groupées.





4.3 - LES ENTREES DE VILLE

L'arrivée à Orgerus s'effectue par 6 entrées de ville :

1/ L'entrée Nord par la RD130, venant d'Osmoy

Le panneau d'agglomération est implanté nettement trop loin de la véritable entrée de ville. Cependant, aucun autre dysfonctionnement n'est à signaler.



2/ L'entrée Est, par la RD45, venant de Flexanville

Après une longue séquence agricole, l'entrée de ville est marquée par des constructions bien visibles. La configuration actuelle convient bien pour cette route peu fréquentée.

3/ L'entrée Est, par la RD42, venant de Béhoust

La zone d'activité d'Orgerus est située en limite communale. L'entrée de ville est donc une séquence située principalement sur la commune de Béhoust. Les limites de la zone d'activité ne sont pas avenantes, il serait souhaitable de planter une haie d'essences locales sur la limite est du supermarché.



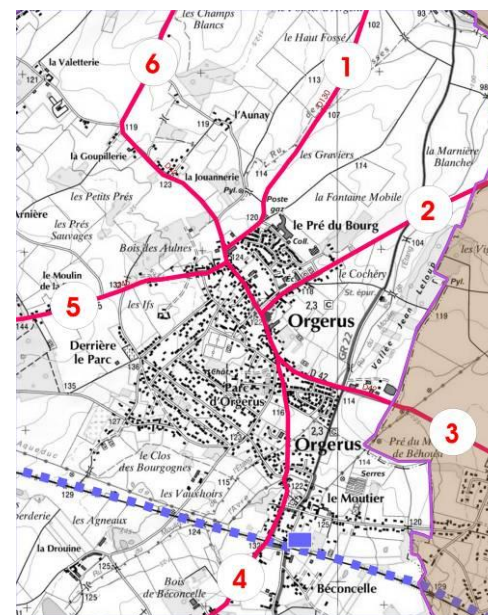
4/ Entrée sud, par la rue de Béconcelle, venant de Bazainville

Cette voie très fréquentée est aussi concernée par une entrée dans l'agglomération peu lisible : les parcelles bâties et parcelles libres se juxtaposent sans logique : cette séquence apparaît donc rurale. 5/ Entrée ouest par la RD45 venant de Tacoignères

L'entrée dans l'agglomération est annoncée par une séquence entre un bois et une ancienne ferme implantée à l'alignement : on perçoit de loin l'effet de seuil qui est efficace pour identifier l'entrée du bourg.

6/ Entrée nord-ouest par la RD42 venant de Septeuil

Comme l'entrée de ville précédente, le seuil de l'agglomération est annoncé par un boisement à gauche et une ancienne grange, représentative de l'architecture traditionnelle implantée à l'alignement : on perçoit de loin l'effet de seuil qui est efficace pour identifier l'entrée du bourg.

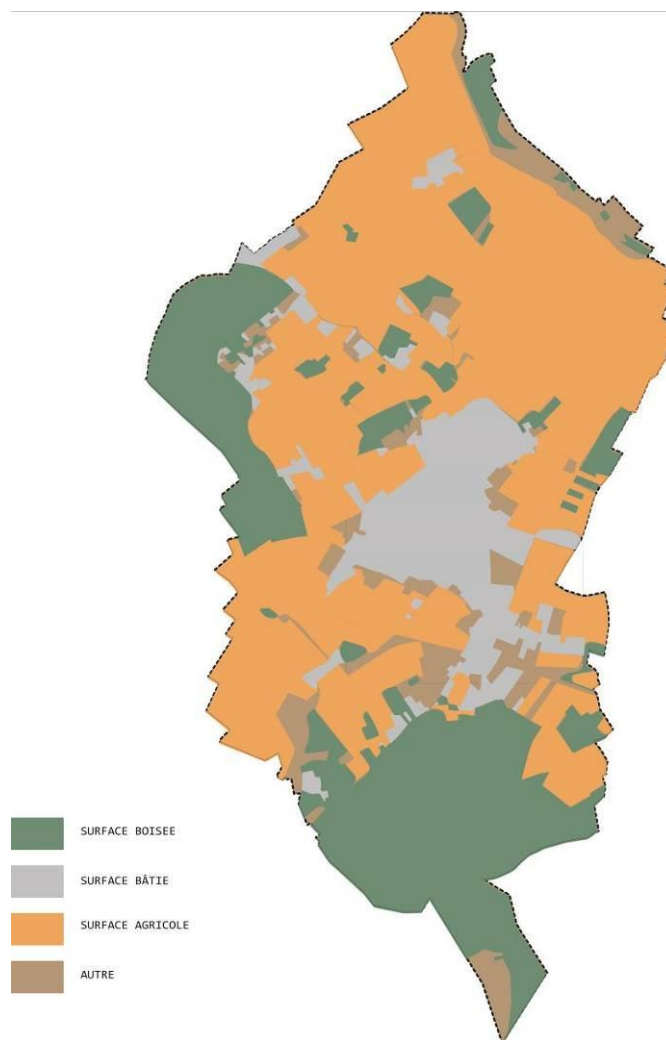


4.3.1 - L'occupation du sol

Les surfaces urbanisées, habitées, représentent un premier type d'occupation du sol. On retrouve des zones d'habitation étendues au niveau du centre bourg de la commune, à Orgerus centre et dans le hameau du Moutier. D'autres poches d'urbanisation, plus réduites et souvent peu visibles dans le paysage, sont disséminées dans le reste du territoire de la commune.

Un deuxième type d'occupation du sol correspond aux surfaces boisées qui forment un élément important du paysage d'Orgerus. Ces surfaces boisées sont surtout présentes au Sud et à l'Ouest de la commune.

Les surfaces agricoles forment le troisième grand type d'occupation du sol. Les surfaces occupées par les grandes cultures sont majoritaires à Orgerus, c'est également un élément fort de ce paysage à dominante rurale.



Synthèse - Enjeux

- Orgerus appartient au plateau du Mantois-Drouais, associé à un paysage de plaines et de plateaux cultivés.
- Le grand paysage est marqué par les grandes perspectives sur l'horizontalité des terres agricoles ponctuées par la verticalité de petits bosquets.
- L'urbanisation est présente dans le paysage et peu de hameaux se découvrent.
- Le bourg d'Orgerus, de même que le hameau du Moutier ne sont pas visibles dans une vue d'ensemble.
- L'occupation du sol est dominée par les terres cultivées céréalières.
- Outre le village d'Orgerus continu avec Le Moutier, les espaces d'habitat groupé en hameaux et lieux-dits sont répartis sur l'ensemble du territoire.
- Le sud de la commune est occupé par le massif de la forêt des Quatre Piliers qui constitue une unité paysagère en rupture avec le reste de la commune.

5 - LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

5.1 - LA BIODIVERSITE

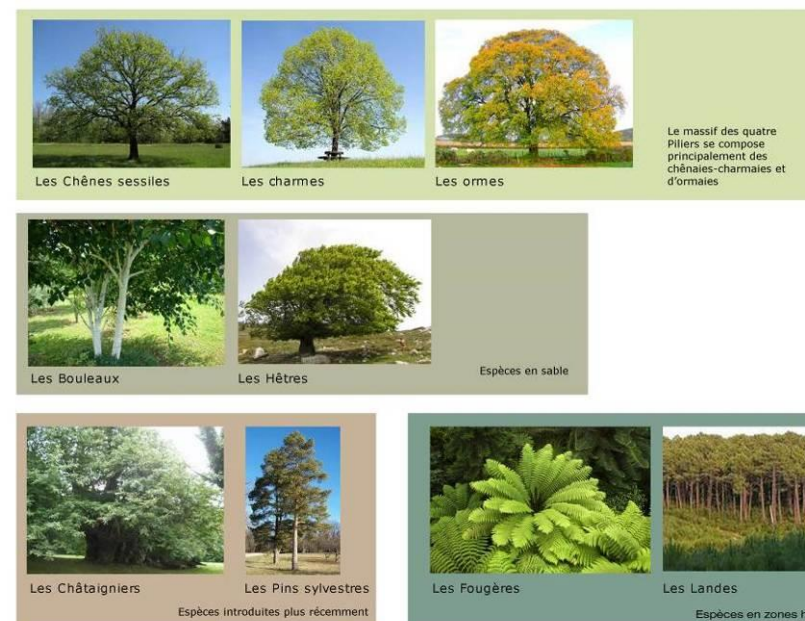
La charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais a défini plusieurs entités paysagères à l'échelle du territoire communal.

Parmi celles-ci se trouve celle du « plateau des buttes boisées » qui recouvre une partie du territoire d'Orgerus.

Le maillage de bois à travers les vallonnements cultivés forme la trame de corridors écologiques à grande échelle. Les boisements du territoire d'Orgerus font partie de la trame forestière qui relie le massif de Rambouillet à la forêt de Rosny.

Deux importants corridors biologiques de la région traversent la commune : au Nord "la Forêt de Civry" et au Sud "la Forêt des Quatre Piliers". Le Massif des Quatre Piliers au sud de la commune constitue un véritable fournisseur de biodiversité locale en accueillant, principalement des chênes, des charmes et des ormes.

De façon générale, Orgerus compte une vaste biodiversité où les boisements sont présents tout au long des secteurs de culture, ce qui permet d'offrir des abris et des lisières à la faune. Entre le village et les hameaux se trouvent des espèces telles que des résineux et des peupliers, ainsi que des arbres exotiques, espèces non autochtones à commune. C'est le cas notamment dans les lotissements les plus récents : ceux qui présentent un manque de végétation autochtone avec la présence importante de haies de thuyas.

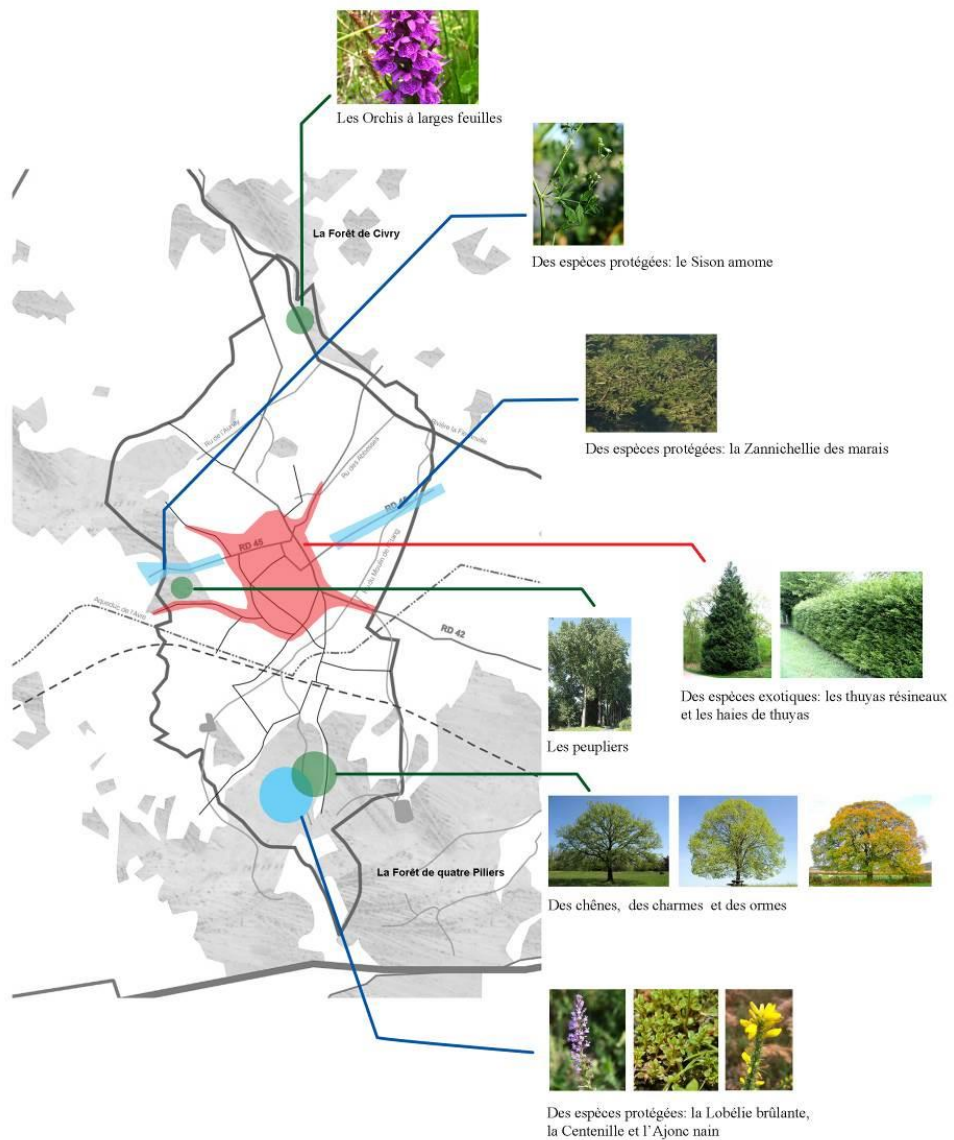


On constate une diminution progressive du nombre de saules et d'aulnes qui servent naturellement d'habitat à l'avifaune (aux chouettes chevêches et à un grand nombre d'insectes) : la réduction des milieux humides en étant souvent la cause.

Tout le long du ru du Moulin de l'Etang, la ripisylve disparaît. Il en est de même aux alentours du ru des Abbesses et des étangs de la Bigoterie où les activités humaines impactent fortement la zone.

Au niveau régional différentes espèces sont protégées : la Lobélie brûlante, le Sison amome, la Zannichellie des marais, la Centenille et l'Ajonc nain...

On retrouve certaines de ces variétés dans les espaces de la forêt des Quatre Piliers au sud de la commune et dans la forêt de Civry au nord.



5.2 - LES ESPACES NATURELS PROTEGES OU INVENTORIES

5.2.1 - Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de répertorier, conserver voire rétablir, les zones pour lesquelles la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage représentent un intérêt communautaire au titre des directives européennes du 21 mai 1992 dite Directive « Habitats » et du 2 Avril 1979 puis 30 Novembre 2009 dite Directive « Oiseaux ».

Certains espaces naturels des environs d'Orgerus figurent dans ce réseau, cependant aucun ne recouvre la commune, même très partiellement

Site Natura 2000 : Forêt de Rambouillet

Ce site Natura 2000 (n° FR1100796) se trouve à 2,5 km à vol d'oiseau du territoire communal d'Orgerus. Il porte sur 1991 hectares et s'étend sur 7 communes.

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

Présence d'une trentaine d'espèces végétales protégées en Île-de-France dont certaines sont très rares en zone planitiaire. Les zones humides de Rambouillet (tourbières, landes humides) sont parmi les plus remarquables de la région ; d'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore exceptionnelle pour le bassin parisien. Les zones humides (landes humides, milieux tourbeux) sont très sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage par exemple).

Le gestionnaire de ce site Natura 2000 est l'Office National des Forêts (ONF), agence de Versailles

On y trouve les habitats remarquables suivants :

- 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)
- 3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea
- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.
- 3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- 4010 - Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix
- 4030 - Landes sèches européennes
- 6230 - Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
- 6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- 7110 - Tourbières hautes actives
- 7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
- 7140 - Tourbières de transition et tremblantes
- 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion (0,03 %)
- 7230 - Tourbières basses alcalines
- 91D0 - Tourbières boisées
- 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- 9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)
- 9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
- 9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur

La directive de l'Union européenne 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages, plus généralement appelée directive habitats faune flore ou encore directive habitats est une mesure prise afin de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels à valeur patrimoniale que comportent ses États membres, dans le respect des exigences économiques, sociales et culturelles.

L'intégralité des espèces visées à l'annexe 1 de la directive 79/409/CEE sont les suivantes :

Code Espèces	Code Espèces
1044 Coenagrion mercuriale	1308 Barbastella barbastellus
1083 Lucanus cervus	1323 Myotis bechsteinii
1096 Lampetra planeri	1324 Myotis myotis
1163 Cottus gobio	1831 Luronium natans
1166 Triturus cristatus	6199 Euplagia quadripunctaria

3.3 Autres espèces importantes de faune et de flore

Cicindela sylvatica	Lobelia urens
Lestes dryas	Lycopodiella inundata
Zabrus curtus	Myrica gale
Carex curta	Osmunda regalis
Carex elongata	Pedicularis sylvatica
Carex laevigata	Potamogeton polygonifolius
Carum verticillatum	Potentilla palustris
Drosera intermedia	Rhynchospora alba
Drosera rotundifolia	Salix repens
Dryopteris cristata	Scirpus cespitosus
Erica ciliaris	Scirpus fluitans
Eriophorum polystachion	Sparganium minimum
Hypericum elodes	Vaccinium oxycoccos
Illecebrum verticillatum	Wahlenbergia hederacea
Littorella uniflora	

Site Natura 2000 : Massif de Rambouillet et zones humides proches

Ce site Natura 2000 (n° FR1112011) suit à peu près les mêmes contours que le site Natura 2000 précédent, mais concerne la protection des oiseaux. Il porte sur 17110 hectares et une trentaines de communes réparties entre les Yvelines et l'Essonne.

L'intégralité des espèces visées à l'annexe 1 de la directive 79/409/CEE sont les suivantes :

Code Espèces	Code Espèces
A338 Lanius collurio	A119 Porzana porzana
A021 Botaurus stellaris	A131 Himantopus himantopus
A022 Ixobrychus minutus	A132 Recurvirostra avosetta
A026 Egretta garzetta	A176 Larus melanocephalus
A027 Egretta alba	A193 Sterna hirundo
A027 Egretta alba	A196 Chlidonias hybridus
A029 Ardea purpurea	A197 Chlidonias niger
A072 Pernis apivorus	A224 Caprimulgus europaeus
A073 Milvus migrans	A229 Alcedo atthis
A081 Circus aeruginosus	A236 Dryocopus martius
A082 Circus cyaneus	A238 Dendrocopos medius
A082 Circus cyaneus	A246 Lullula arborea
A084 Circus pygargus	A246 Lullula arborea
A094 Pandion haliaetus	

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 clarières et les landes (Engoulevent...)
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

Le gestionnaire de ce site Natura 2000 est le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Étangs et Rigoles (SMAGER).

5.2.2 - Les ZNIEFF

La commune d'Orgerus est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :

- la forêt des Quatre Piliers et le bois de Béhoust, au sud ;
- le plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville, au nord.

ZNIEFF : FORÊT DES QUATRE PILIERS ET BOIS DE BEHOUST (Identifiant national : 110001437)

Cette ZNIEFF de type 2 recouvre un territoire de 1088 hectares avec une altimétrie qui varie entre 110 mètres au minimum et 180 mètres au maximum.

Elle s'étend au sud d'Orgerus sur 5 communes : Bazainville, Béhoust, Garancières, Millemont et Orgerus.

Il s'agit d'un grand massif forestier dominé par des forêts acidiphiles (chênaie, pinède sylvestre et boisements mixtes), comprenant quelques zones humides (étangs forestiers, landes, magnocariçaias, moliniaies).

L'ensemble présente un caractère oligotrophe¹³ assez marqué.

L'intérêt de cette zone est notamment botanique, en particulier au niveau des zones humides avec la présence de la lobélie brûlante, de la Centenille et du Blechum en épi.



Lobélie brûlante



Centenille



Blechum en épi

¹³ Un milieu oligotrophe est un milieu particulièrement pauvre en nutriments. Il est le contraire d'un milieu eutrophe et quand le milieu est moyennement riche en nutriments, il est dit mésotrophe.

ZNIEFF : PLATEAU DE CIVRY-LA-FORÊT A FLEXANVILLE (Identifiant national : 110020362)

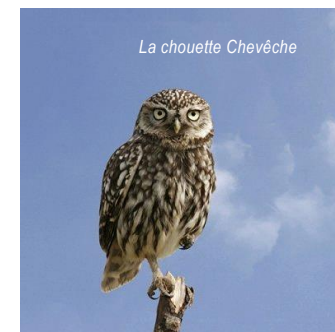
Cette ZNIEFF de type 2 couvre un territoire de 2219 hectares avec une altimétrie qui varie entre 85 mètres au minimum et 135 mètres au maximum.

Elle s'étend au nord d'Orgerus sur 7 communes : Béhoust, Civry-la-Forêt, Flexanville, Orgerus, Orvilliers, Osmoy et Prunay-le-Temple.

Il s'agit d'une vaste zone sur le plateau agricole où sont implantés plusieurs noyaux de population de chouettes chevêches regroupant un total de 17 territoires de nidification étant au plus, distants de 2 km les uns des autres :

- 4 territoires aux abords Est de Civry-la-Forêt,
- 1 territoire à l'Est du bourg d'Orvilliers,
- 3 territoires aux alentours sud et Est de Prunay-le-Temple,
- 5 territoires entre Osmoy et Flamanville,
- 4 territoires au nord du bourg de Béhoust.

Ce secteur inclut l'un des deux noyaux de population de Chevêches les plus importants, avec le noyau de la vallée de la Vesgre (15 territoires).



En 2016, l'association de protection de la nature ATENA78 a effectué des écoutes en vue d'identifier les sites de nidification des chouettes chevêches.

Ce recensement fait au cours de deux nuits a été effectué à partir d'une vingtaine de points d'écoute (représentés par des éclats jaunes sur la carte).

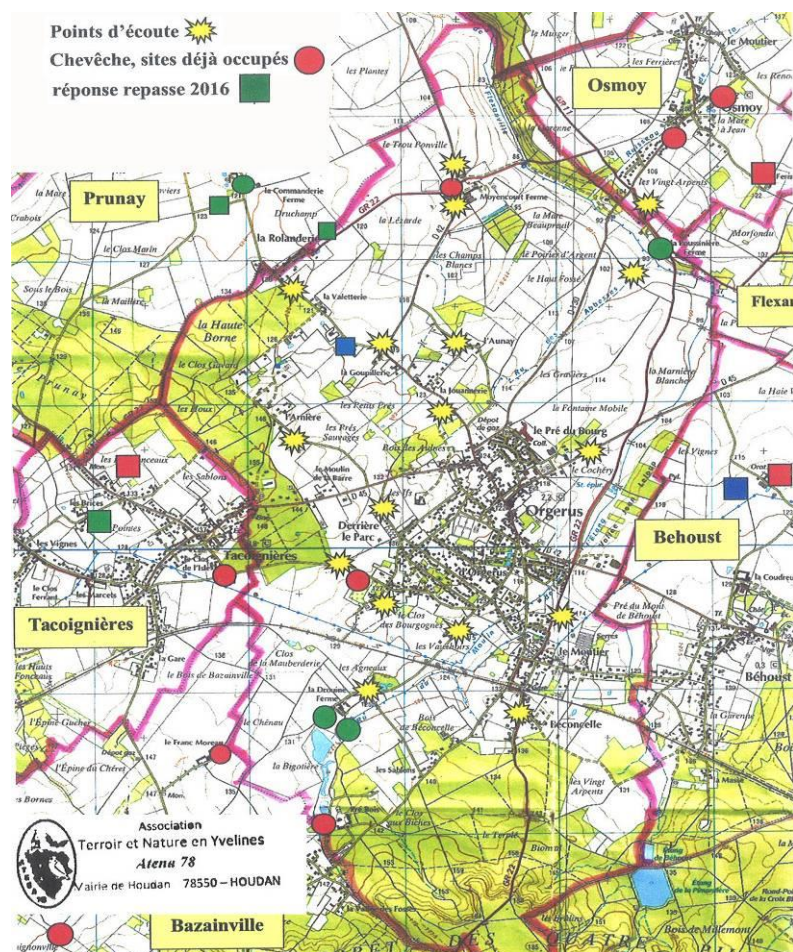
Cet inventaire signale sur la commune au moins 8 sites de présence. Un site de présence est le plus souvent en cavité naturelle (arbre creux : vieux saules, vieux fruitiers ou bien bâtiment rural offrant des trous, des cavités, un passage sous la toiture).

Il y a autant de couples potentiels de Chevêche sur Orgerus que de ronds sur la carte et de nichoirs occupés au moins une fois, soit un total de 8, ce qui est beaucoup pour une commune. Chaque année, on recense dans la commune 4 à 5 sites de présence, soit autant de couples.

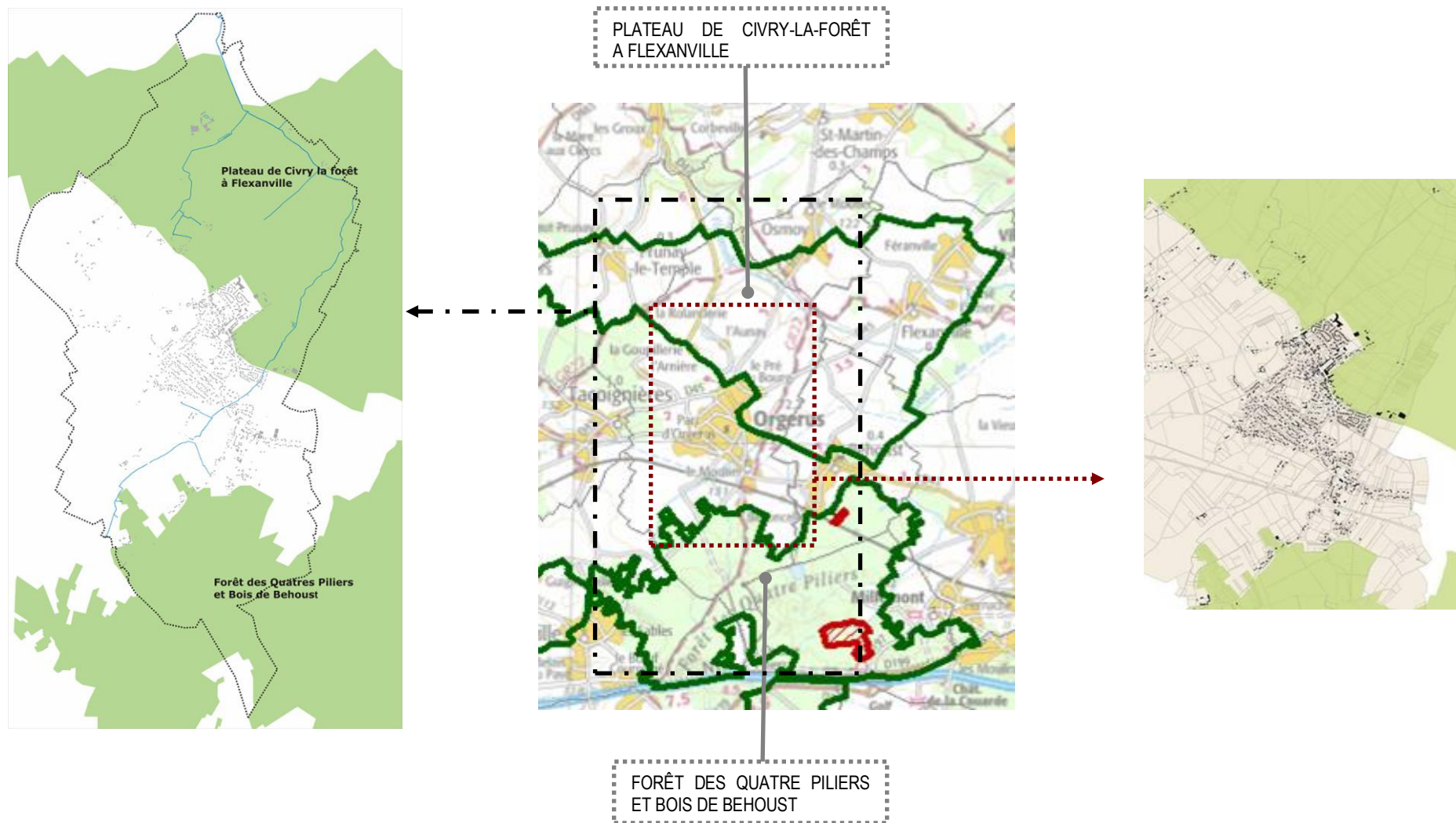
Parmi ces sites de présence, on connaît au moins 3 sites de nidification (les nichoirs sont représentés par des symboles carrés)

- La Rolanderie : c'est le seul nichoir régulièrement occupé par un couple nicheur,
- La Valetterie le nichoir n'a pas été occupé en 2015 et 2016
- La Druine, nichoirs posés en 2015 et pas encore occupés

Cette chouette a été repérée à Orgerus par l'ATENA78.



Les ZNIEFF à Orgerus



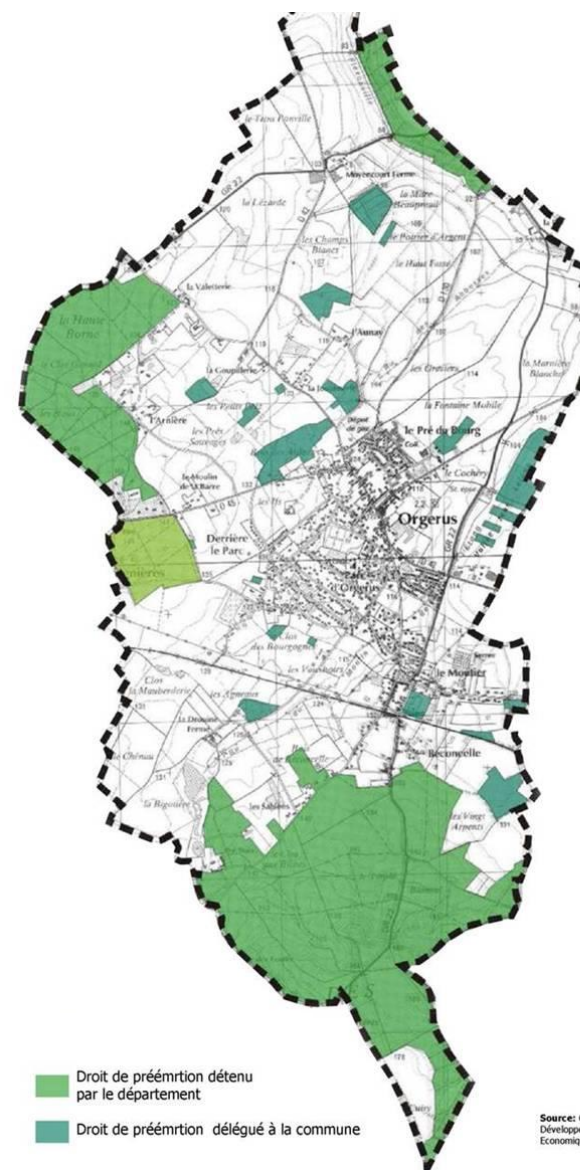
Carte des ENS à Orgerus

5.2.3 - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements a été définie par la loi du 18 juillet 1985, révisée par la loi du 2 février 1995. Ces lois permettent aux Conseils Départementaux qui le souhaitent de mener une politique décentralisée en faveur des sites, des paysages et des milieux naturels qui leur semblent importants, en instituant un droit de préemption sur ces espaces. La loi laisse à chaque Conseil Départemental le soin de déterminer ses propres critères d'éligibilité.

Le conseil général des Yvelines a défini des périmètres d'espaces naturels sensibles, dont certains concernent Orgerus. Le choix s'est porté sur les espaces boisés de la commune. La quasi-totalité des boisements et bosquets a été repérée.

Les droits de préemption des espaces boisés sont détenus par le département pour ce qui est du bois de Teil et pour les forêts (Quatre Piliers, de la Haute Borne, des Aulnes) ils sont délégués à la commune pour les bosquets de moindre importance



5.3 - ELEMENTS SUPPLEMENTAIRES DE LA TRAME BLEUE

Bien que très présente avec le réseau des rus, l'eau n'est pas un élément particulièrement marquant du paysage d'Orgerus. On notera toutefois l'existence des étangs de la Bigotière, créés par le propriétaire des lieux, au Sud-Ouest de la commune. Par ailleurs, quelques bassins sont insérés dans le tissu urbain. D'autres étangs, naturels ceux-ci, existent en limite d'Orgerus dans la forêt des Quatre Piliers. Il s'agit des étangs de la Pimardièrre dits étangs de Béhoust.

5.3.1 - Les zones humides

Au sein de l'enveloppe alerte éditée par la DRIEE d'Île-de-France, l'inventaire des zones humides a permis d'identifier 12 sites dont les caractéristiques répondent au caractère des zones humides.

Les informations recueillies auprès de la DRIEE indiquent l'existence d'au moins 12 zones humides dans la commune, situées le plus souvent le long des cours d'eau. Au moins trois sites supplémentaires ont été recensés par le groupe de travail.

Les zones humides doivent être protégées. Pour les espaces concernés, tout aménagement doit faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

Méthodologie utilisée pour déterminer l'existence de zones humides sur le territoire communal.

Les informations recueillies auprès de la DRIEE indiquent trois niveaux de connaissance :

- des enveloppes d'alertes de classe 2 : zones humides avérées ;
- des enveloppes d'alertes de classe 3 : zones prédisposées à l'existence de zones humides ;
- des enveloppes d'alertes de classe 5 : plans d'eau.

Les échanges avec les élus et une sortie sur le terrain ont permis d'affiner les contours des zones humides avérées.

5.3.2 - Mares

Apparentées aux zones humides, les mares sont des espaces naturels ou artificiels présents aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. La Société Nationale pour la Protection de la Nature définit la mare comme une étendue d'eau stagnante permanente ou temporaire, à renouvellement généralement limité. Elles abritent une flore et une faune très riche mais constituent des milieux très sensibles du fait notamment de leur faible taille. À la fois habitat, garde-manger, lieux de nidification et voies de déplacements de la faune et de la flore, les mares sont donc à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'ATENA 78 a réalisé un inventaire très précis des plans d'eau présents sur la commune. A part les bassins de rétention et autre ouvrage de rétention hydraulique, les mares et étangs peuvent être protégés dans le PLU.

Cours d'eau et bandes enherbées

5.4 - ELEMENTS SUPPLEMENTAIRES DE LA TRAME VERTE

5.4.1 - Les Cœurs d'îlots

Les cœurs d'îlots verts sont à la fois des repères paysagers qui améliorent le cadre de vie et des réservoirs importants accueillant une petite faune riche. Beaucoup d'espaces dans la ville sont à préserver à ce titre, de façon générale dans l'ensemble du tissu bâti de et dans le secteur du lotissement du Parc (ancien parc du château) plus particulièrement.



5.4.2 - Les Corridors écologiques

Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** de l'Île-de-France identifie plusieurs continuités écologiques. Il s'agit des bandes enherbées, des lisières agricoles, des berges des cours d'eau, des mares et des mouillères, mais aussi de corridors des sous-trames arborée et herbacée.

Le SRCE identifie également un secteur riche en mares et mouillères recoupé par des infrastructures de transport (voie ferrée) et demande de résoudre cet élément fragmentant.

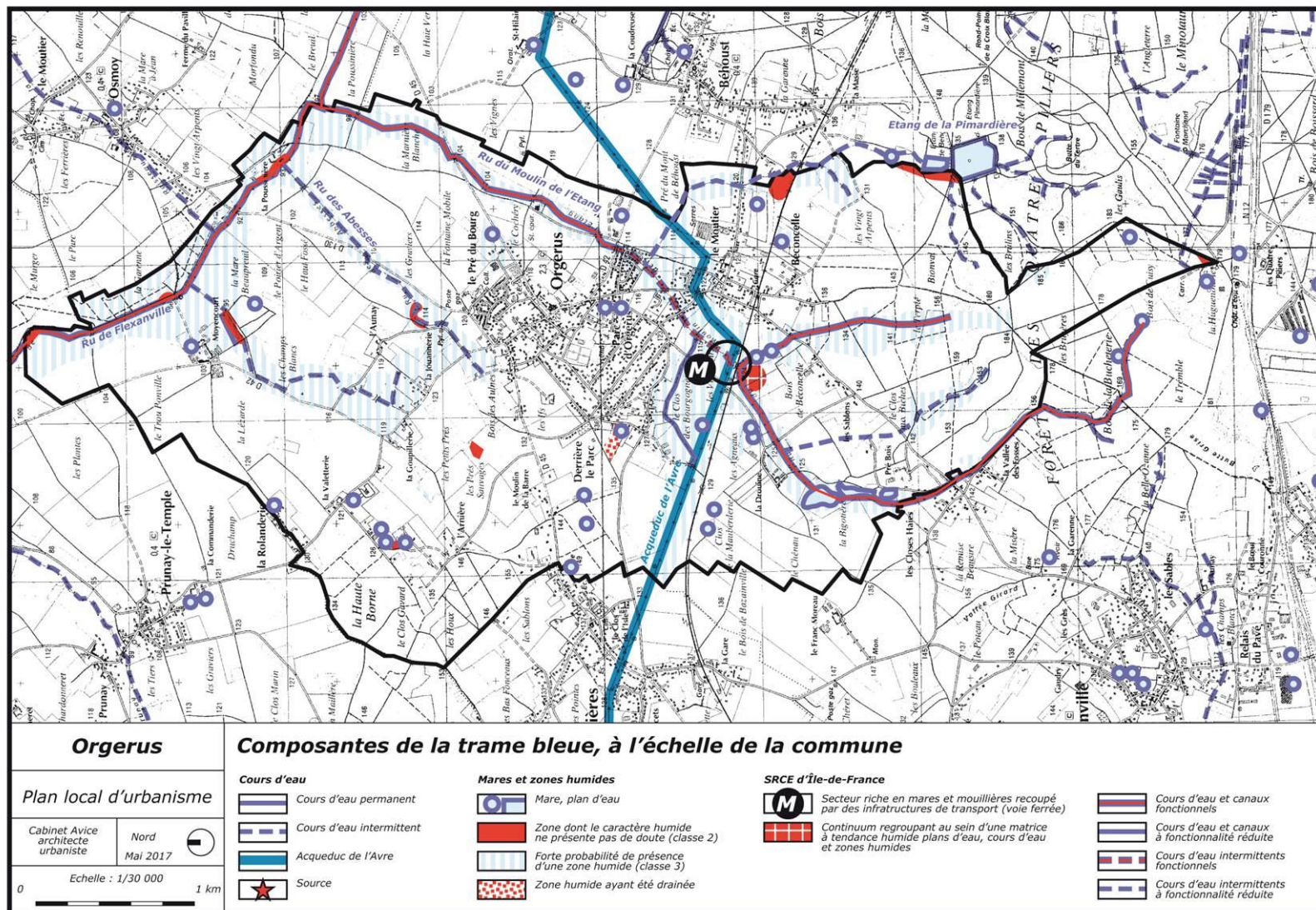
Dispositions issues du SDRIF

En outre, le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)** : identifie une continuité à préserver reliant le bois de la Haute Borne au massif de Rambouillet.

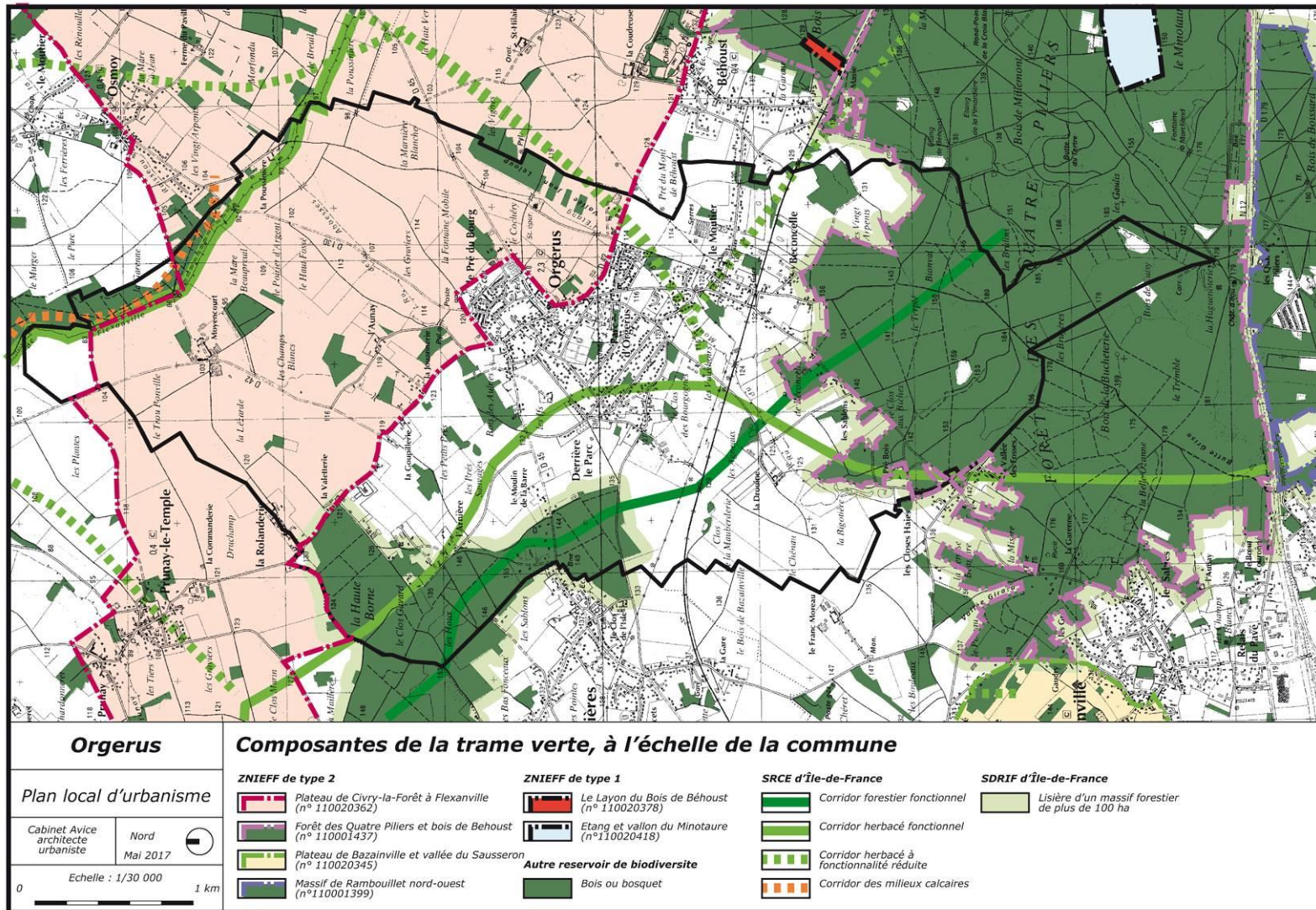
Ce même document prévoit la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares : En dehors des zones urbaines constituées, les espaces sont inconstructibles sur une bande de 50 mètres de largeur, l'extension limitée des bâtiments existants reste toutefois possible.

5.5 - SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE

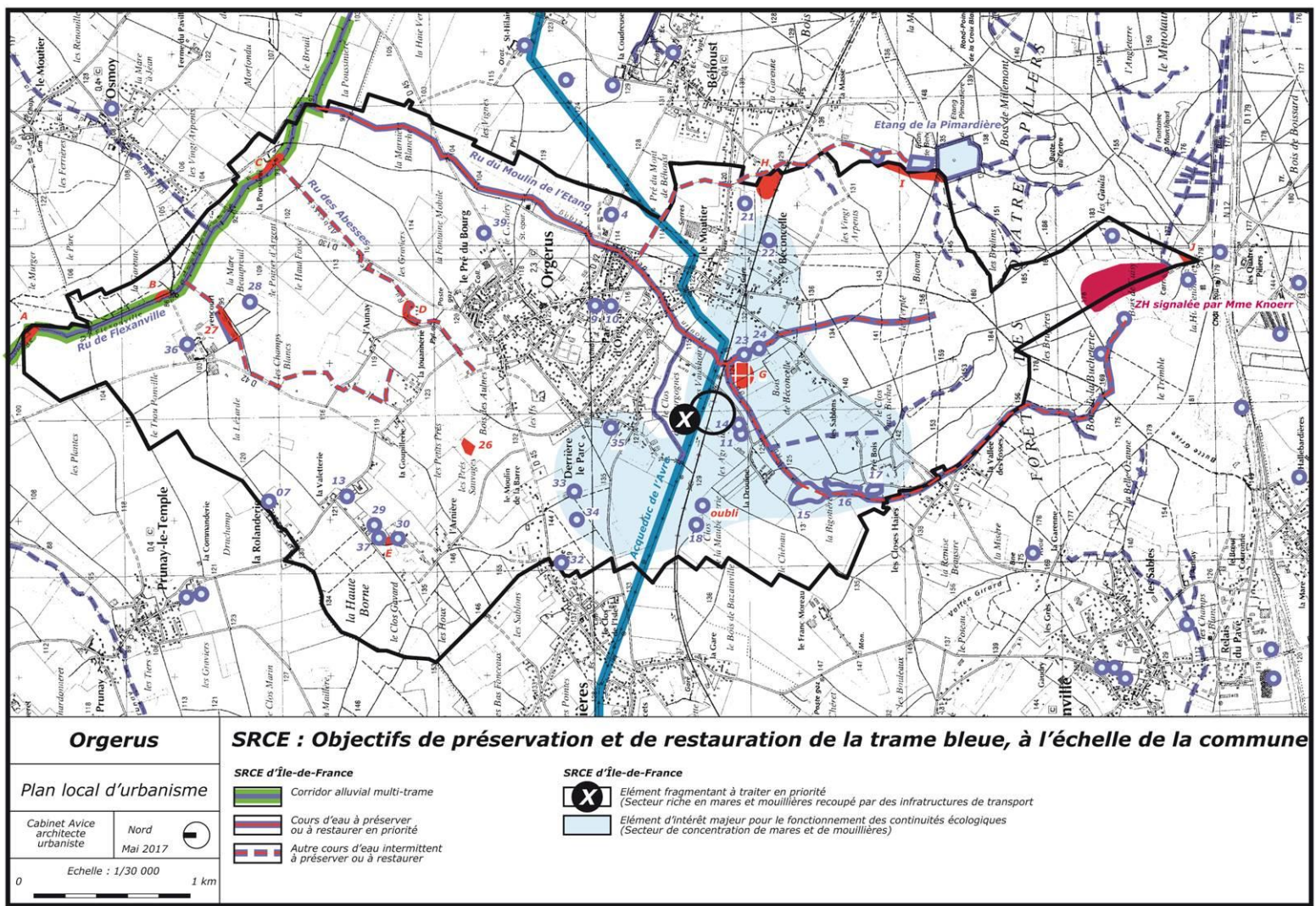
Composantes de la trame bleue



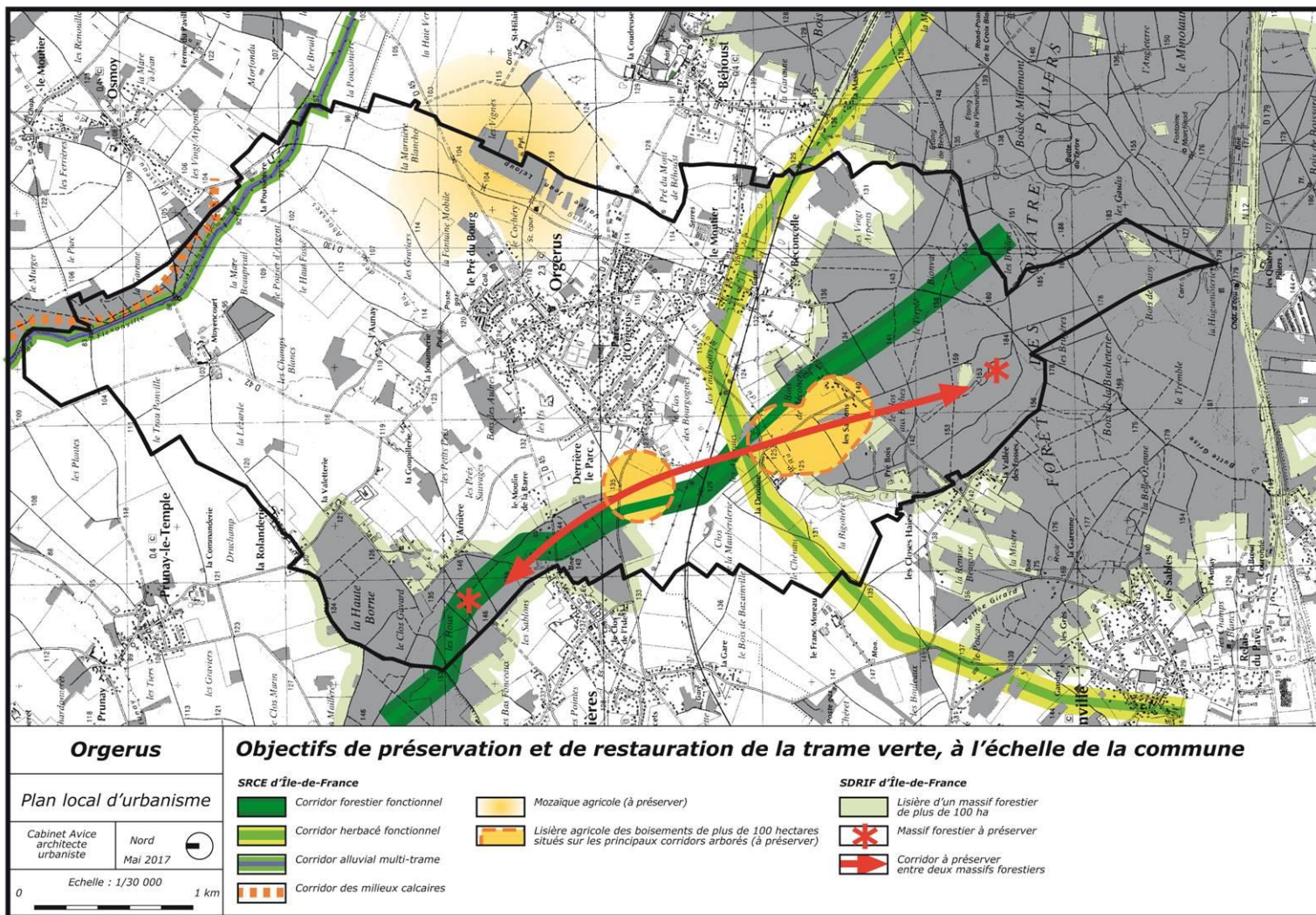
Composantes de la trame verte



Objectifs de préservation et de restauration de la trame bleue



Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte



5.6 - LA GESTION DE L'EAU

5.6.1 - La ressource en eau

La compétence communale a été déléguée au SIRYAE (Syndicat Intercommunal de la Région de l'Yvelines pour l'Adduction d'Eau) qui regroupe 52 communes. Le réseau d'eau potable est géré par la SAUR. Des travaux sont réalisés sur le réseau de distribution dans le village afin de remplacer les canalisations en plomb.

5.6.2 - Les eaux usées et pluviales

Le réseau d'assainissement

La compétence assainissement est déléguée au SIA de la Région d'Orgerus qui regroupe les communes d'Orgerus, Béhoust et Tacoignières. Le réseau d'assainissement est géré par la SAUR. Une station d'épuration est implantée sur le ru du Moulin de l'étang, près de la vallée Jean Leloup. La SATESE mesure, tous les deux mois environ, la qualité des rejets dans le ru du moulin de l'Étang. Concernant la centaine d'habitations non raccordées au réseau collectif, la gestion du SPANC jusqu'ici déléguée au SIA, est effectuée par la CCPH depuis le 1/01/2010.

5.7 - LA QUALITE DE L'AIR

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette loi prévoit également l'élaboration d'un plan régional de la qualité de l'air (PRQA). Celui-ci a été lancé par le préfet de la région picarde le 13 juin 2000, et fixe les orientations permettant de réduire de façon significative la pollution de l'air et ses impacts.

Dans les Yvelines, le suivi de la qualité de l'air est réalisé par l'association AIRPARIF. La station de mesure la plus proche d'Orgerus est située à Prunay-le-Temple. Cette station mesure le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone et les particules en suspension.

Selon Airparif, pour l'année 2014, la qualité de l'air était globalement bonne, avec un indice de pollution de l'air faible mesuré sur 200 jours et moyen mesuré sur 115 jours. Un indice de pollution élevé a été mesuré sur 17 jours.

Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France approuvé en 2013 est en cours de révision.

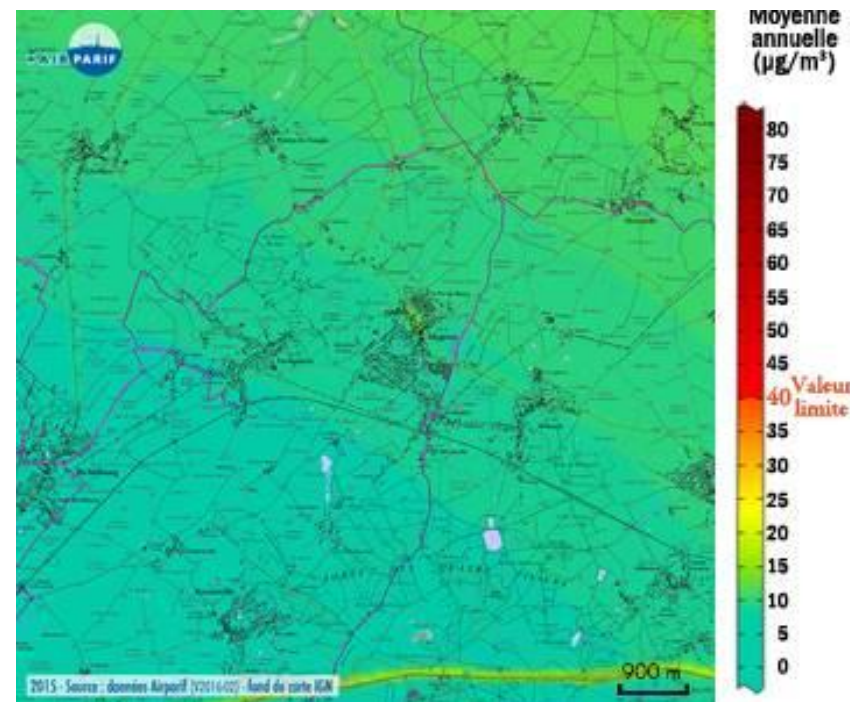
Les cartes ci-dessous présentent la concentration de polluants, elles ont été réalisées par Airparif4 avec l'aide de l'État.

Ces cartes à l'échelle d'Orgerus présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10). Compte-tenu des incertitudes de la méthode d'estimation employée, ces chiffres ne sont pas significatifs

Dioxyde d'azote

Avec une moyenne annuelle comprise entre 0 et 10 µg/m³, l'air d'Orgerus est très peu chargé en dioxyde d'azote.

Concentration de dioxyde d'azote à Orgerus en 2014

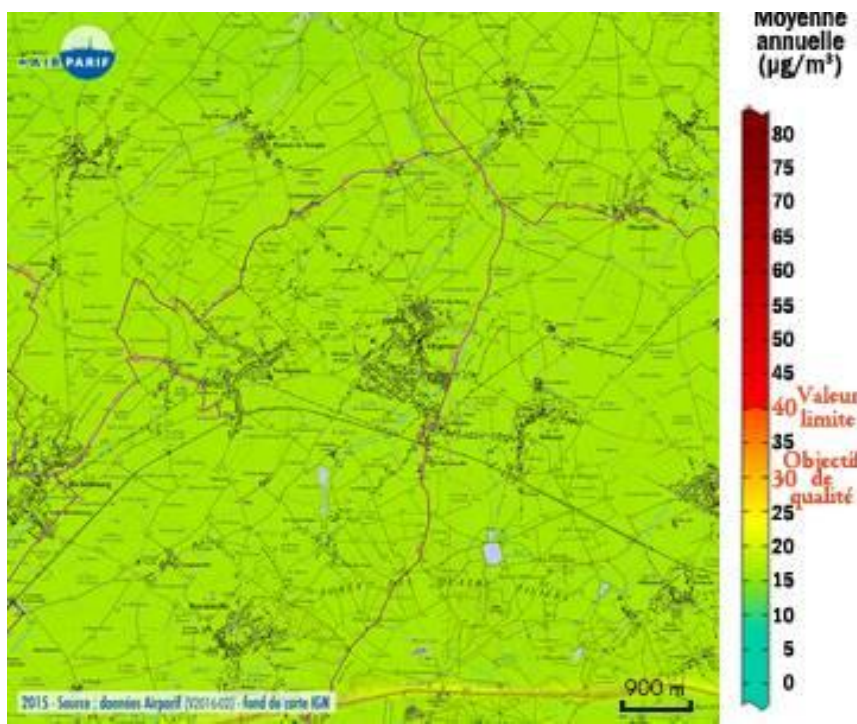


⁴ Source : airparif.asso.fr

Poussières

La superficie et le nombre d'habitants concernés par un dépassement de la valeur limite annuelle en PM10 sont très faibles pour l'année 2014.

Concentration de poussières dont la dimension est inférieure à 20 µm à Orgerus en 2014



5.7.1 -

L'air est plutôt sain à Orgerus ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$), bien supérieur aux objectifs de qualité ($30 \mu\text{g}/\text{m}^3$), et très loin des valeur limite ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

5.8 - L'ENERGIE

5.8.1 - Le réseau électrique

La compétence communale a été déléguée au SIERO (Syndicat Intercommunal d'Électricité de la Région d'Orgerus) qui a un contrat de concession avec la SICAE ELY. Des travaux ont été entrepris depuis plusieurs années pour procéder par tranches à l'enfouissement des réseaux basse tension, améliorant ainsi nettement la qualité des paysages de certaines rues.

5.8.2 - Le réseau de distribution de gaz

La distribution du gaz est assurée par GDF, l'entretien du réseau est géré par l'agence GDF de Rambouillet.

5.8.3 - L'énergie Eolienne

Les plateaux ruraux non boisés ou peu boisés, tels que celui du Mantois-Drouais, qui sont localisés sur le pourtour de la région Ile de France peuvent présenter plusieurs atouts pour le développement de l'éolien :

- la rareté des éléments verticaux pouvant servir de repère d'échelle, atténue l'impact visuel potentiel des projets éoliens, de la même façon cela limite les confrontations visuelles négatives (monuments, rapports d'échelle,..). Pour des paysages vallonnés et bocagers, la visibilité des éoliennes est fortement atténuée à plus de 10 km ;
- les plateaux présentent en général une densité de population plus faible, les villages sont souvent espacés ce qui permet de créer des respirations plus généreuses ;
- les villages de plateau se protègent des vents en s'entourant d'une ceinture verte ce qui limite les impacts visuels à partir des habitations.

Les plateaux ruraux peuvent ainsi être propices à un développement éolien. Cependant l'absence la plupart du temps de lignes de forces naturelles à l'échelle de l'éolien présente des risques de dérives des projets. Les plateaux permettent de créer des pôles de développement denses et des compositions paysagères fortes, cependant la difficulté est d'avoir une réelle maîtrise des projets éoliens.

5.9 - LA GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est déléguée au Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des déchets de la région Ouest Yvelines (SIEED) qui regroupe 68 communes. Il est à noter qu'à compter du 1^{er} janvier 2016, la CCPH représentera l'ensemble de ses communes qui la composent au Syndicat. La collecte porte à porte se fait comme suit :

- ordures ménagères : une fois par semaine ;
- emballages : une fois par semaine ;
- déchets verts mise en sac : une fois par semaine avec une limite de 40 sacs par an et par foyer ;
- encombrants : une fois par semestre.

Des conteneurs pour le verre et les vêtements sont à la disposition des Orgerussiens au parking du magasin Simply-Market. Une colonne à verre enterrée est également à disposition sur le parking situé à l'angle de la rue du Stade Marcel Cuaz et de la rue du Pressoir.

Enfin, une déchetterie intercommunale pour les particuliers et les professionnels est à disposition des Orgerussiens dans les communes voisines de Garancière, de Boutigny et de Méret ainsi qu'à Houdan.

5.10 - LES RISQUES ET LES NUISANCES

D'après le dossier départemental des risques majeurs des Yvelines réalisé en 2007, sur la communauté d'Orgerus, sont identifiables deux risques majeurs : les risques liés aux inondations et les risques d'oléo gazoduc.

5.10.1 - Les risques d'inondations par débordement des cours d'eau

Orgerus figure dans la liste des communes concernées par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

L'arrêté du 2 novembre 1992, pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, vaut plan de prévention des risques naturels et par là même constitue une servitude d'utilité publique.

Ce même arrêté stipule la délimitation des zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation. Sur la commune le périmètre a été fixé à 20 mètres, de part et d'autre des cours d'eau suivants :

- ru des Abbesses (zone inondable connue) ;
- ru du Moulin de l'Etang (zone inconstructible) ;
- rivière de Flexanville (zone inconstructible) ;
- ru de l'Aunay (zone inondable connue).

5.10.2 - Les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales

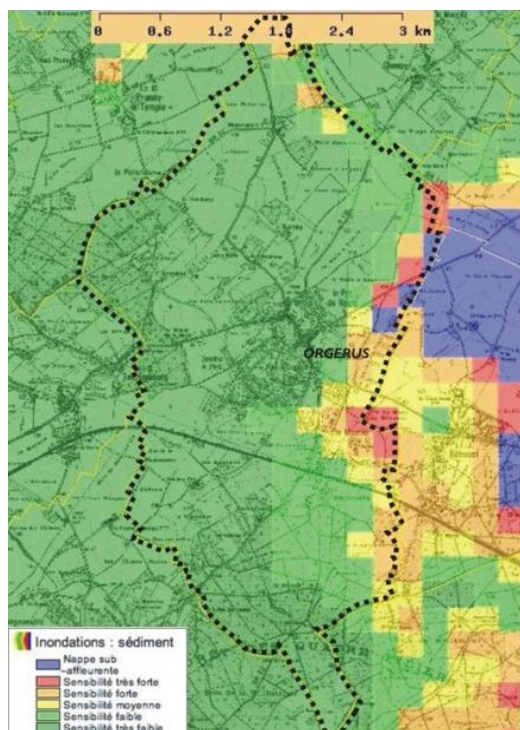
En cas de précipitations anormales, les grandes surfaces de cultures céréalières situées en amont des zones habitées peuvent occasionner un ruissellement rapide.

5.10.3 - Les risques de remontées de nappes phréatiques

Les risques de remontée de nappes phréatiques ont une incidence très faible sur la très grande majorité du territoire communal. Néanmoins, la partie Est d'Orgerus, à la limite avec Béhoust, a été repérée comme étant sensible à ce risque. La sensibilité est :

- forte au Sud, entre l'étang de Behoust et le hameau du Moutier ;
- très forte au niveau du hameau du Moutier ;
- moyenne à forte entre le Moutier et la station d'épuration, le long du ru du Moulin de l'étang ;
- très forte depuis la station d'épuration jusqu'à la rivière de Flexanville. La nappe phréatique est sub-affleurante au niveau du boisement de la vallée Jean Leloup.

Carte de sensibilité aux risques de remontées de nappes



5.10.4 - Les risques « retrait-gonflement » des argiles

Le département des Yvelines constitue le deuxième département le plus touché par les indemnisations à cause du retrait-gonflement des argiles.

En période sèche, on constate un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles prévu par la Loi du 13 juillet 1982.

À Orgerus, le risque de retrait-gonflement des argiles est considéré comme fort dans la partie centrale de la commune, qui couvre une grande part de l'espace urbanisé, ainsi qu'au lieu-dit l'Aunay.

Une partie de la forêt des Quatre Piliers au Sud de la commune, subit un risque moyen. Le même risque existe à l'Ouest, à la limite avec Tacoignières et Derrière le Parc, ainsi qu'au Nord de l'Aunay.

5.10.5 - Le risque sismique

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité 1 soit un aléa très faible (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ; arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal ; arrêté du 19 juillet 2011 modifiant celui du 22 octobre 2010). Les dispositions constructives prévues dans ces différents textes doivent être respectées dans les projets de construction.

5.10.6 - La lutte contre le saturnisme infantile

Le Code de l'urbanisme prévoit que la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et pour tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et depuis le 12 août 2008.

Carte des aléas du risque de retrait-gonflement des argiles



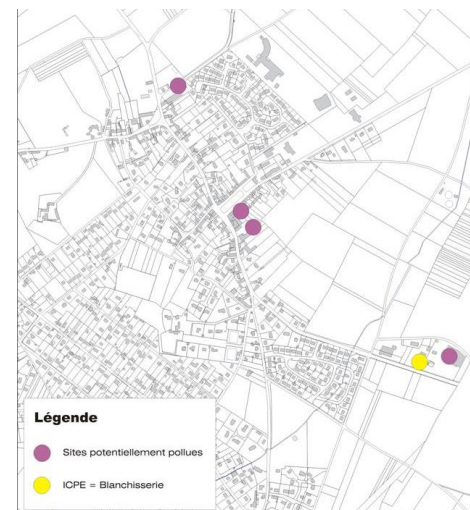
5.10.7 - Les sites et sols pollués

La base de données Basias du BRGM établit un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

4 sites ont été identifiés sur le territoire de la commune :

Adresse	Raison sociale	Activités	Date 1ère activité
Rue du Poirier d' Argent	RENAULT (Garage), anc.TOTAL (Station-service)	Garages, ateliers, mécanique et soudure Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	01/01/1948
Lieudit Les Grouettes		Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	01/01/1972
Place des Halles		Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	01/01/1972
Grande Rue	Station-Service ESSO	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	01/01/1955

Localisation des sites « Basias »

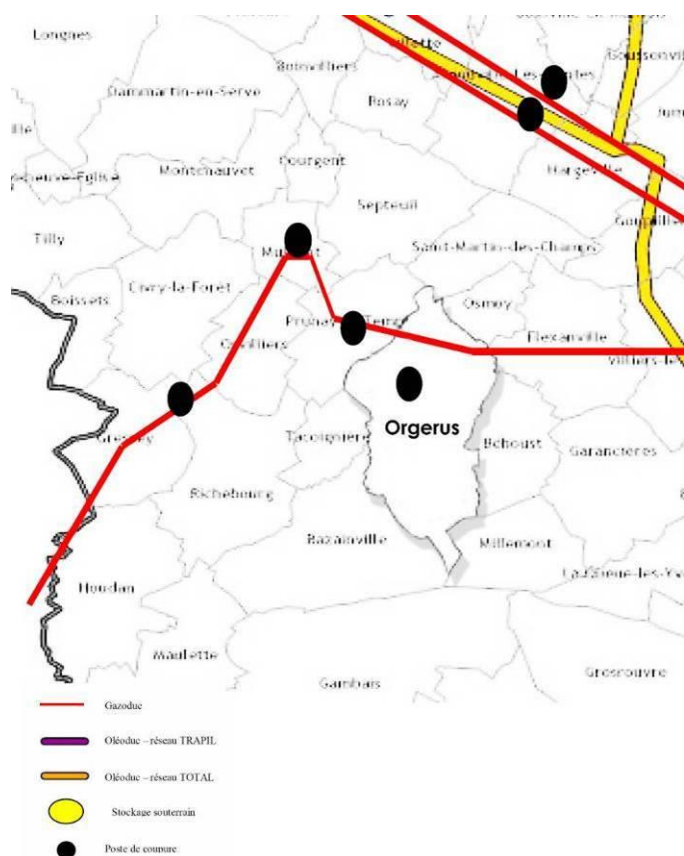


Synthèse - Enjeux

5.10.8 - Les risques d'oléo gazoduc

La commune est traversée d'Est en Ouest, dans sa partie nord, par un oléo gazoduc qui transporte du gaz sous une pression entre 20 et 80 bars.

Des servitudes sont imposées aux transporteurs pour l'emprunt du domaine public ainsi qu'aux propriétaires des parcelles privées dans lesquelles passe une canalisation



- La commune est traversée par 2 importants corridors écologiques : La forêt de Civry au nord et celle des Quatre Piliers au sud, qui ont également été inventoriées en ZNIEFF de type 2.
- Le plateau de Civry concentre un important noyau de chouettes chevêches ; un des 2 plus importants avec la vallée de la Vesgre (Yvelines et Eure et Loir).
- La commune est concernée par plusieurs périmètres d'espaces naturels sensibles définis par le département. Ces ENS concernent essentiellement des espaces boisés.
- Bien que très présente, l'eau est peu visible dans le territoire d'Orgerus du fait de l'étroitesse des cours d'eau et de la topographie.
- La commune est traversée du sud-ouest au nord-est par l'aqueduc de l'Avre qui achemine de l'eau vers Paris.
- Le réseau d'eau potable est géré par la SAUR et la compétence « eau » a été déléguée au SIRYAE (syndicat intercommunal de la région des Yvelines pour l'adduction d'eau).
- La compétence assainissement est déléguée au SIA de la région d'Orgerus qui regroupe 3 communes : Orgerus, Béhoust et Tacoignières.
- La gestion des déchets (collecte, déchetterie, incinération) est déléguée au SIEED (syndicat intercommunal d'évacuation et d'élimination des déchets de la région Ouest Yvelines).
- La commune est exposée à des risques d'inondations. Les zones concernées sont : le long des rus des Abbesses, du Moulin de l'Etang, de Flexanville et de l'Aunay.
- La commune est également exposée à des risques de remontées de nappes phréatiques et de retrait-gonflement des argiles.
- 5 sites potentiellement pollués sont identifiés sur la commune par la base de données Basias du BRGM.

Hiérarchie des enjeux environnementaux

1°) Enjeux majeurs

Il s'agira d'abord de :

- Préserver et mettre en valeur le paysage,
- Préserver les habitats naturels remarquables (ZNIEFF, bois, milieux humides...),
- Préserver des continuités écologiques fonctionnelles entre ces espaces,
- Préserver les terres agricoles,
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances.

2°) Enjeux secondaires

Il s'agira ensuite de :

- Améliorer les liaisons douces, en particulier entre le centre-ville et la gare.

6 - LE CADRE BATI

6.1 - L'HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT

Étant une des possessions de l'Abbaye de St-Germain-Des-Prés, avant le 18^e siècle, le tissu bâti d'Orgerus comprenait uniquement l'Eglise-Saint-Pierre-es-Liens, le château d'Orgerus et quelques constructions rurales dispersées sur le territoire. C'est à partir du 19^e siècle et en raison des différents événements, que la commune engendre un développement progressif du tissu bâti.

6.1.1 - Orgerus au milieu du 19^{ème} siècle

A cette époque, le cadre bâti est constitué d'un ensemble de petites unités, de dimensions variées, le village, des hameaux de tailles diverses des lieux-dits, tous ces ensembles se retrouvent encore aujourd'hui, ayant même conservé leur toponymie.

Les plus importants groupements sont « le village » proprement dit et « le hameau du Moutier ». Regroupés en une quasi continuité, ils constituent aujourd'hui le cœur aggloméré d'Orgerus.

Ceci a essentiellement été provoqué par l'urbanisation progressive du parc du château au sud-ouest du village ; si « l'association du parc » a été créée avant-guerre, les constructions ont réellement démarré à son lendemain. Pour leur part, les divers hameaux en périphérie ont gardé leur morphologie et ont très peu connu d'extension.

Carte d'Etat Major - environ 1870

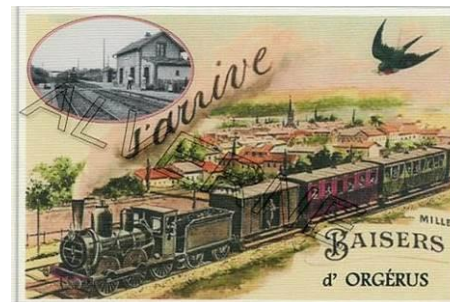


6.1.2 - Le chemin de fer et la gare

La ligne Saint-Cyr à Dreux, 1^{er} tronçon de la ligne Paris-Surdon (dans l'Orne) a été créée en 1864, la gare d'Orgerus-Behoust ayant été inaugurée le 15 juin de cette même année

Il est à noter que la création de cette gare n'a pas provoqué de réel développement urbain pour Orgerus, en un siècle (de 1864 à 1965) :

- la population orgerussienne a peu augmenté
 - o 745 habitants en 1866
 - o 884 habitants en 1962
- le hameau du Moutier où est située la gare n'a presque pas changé.
- Il est également à noter que la station d'Orgerus ne figure pas sur la carte d'Etat Major de l'époque⁵ témoignant peut être de certaines hésitations pour la créer.



6.1.3 - L'urbanisation du parc du château

C'est à partir du lendemain de la seconde guerre mondiale que le parc du château a commencé à être urbanisé.

Une trame viaire a été créée au travers du parc, de façon à desservir des lots à bâtir de surface (1000 m²) et de forme homogène (20 m de façade).

Les constructions y ont été réalisées de façon progressive depuis cette époque, et encore maintenant puisqu'il reste encore quelques terrains non bâtis.

Au total, cet espace de l'ancien parc du château représente aujourd'hui environ 180 maisons.

C'est essentiellement cette urbanisation « lente » qui a permis une croissance modérée de la population jusqu'au début des années 1970.



⁵ Il est probable que cette carte a été établie à partir des projets

6.1.4 - Les grands lotissements des années 1970

Deux importants ensembles de maisons individuelles ont été créés dans les années 1970 :

- D'abord le lotissement Sous le Parc au début des années 1970
- Puis le lotissement du Pré de Bourg à partir de 1975.

Ils ont été les véritables moteurs du développement de la ville puisque la population d'Orgerus a pratiquement doublé en un peu plus de 10 ans :

- 1012 habitants en 1968
- 2004 habitants en 1982

En synthèse :

- le chemin de fer a eu peu d'impact sur le développement d'Orgerus
- l'urbanisation du parc du château a :
 - o permis un développement progressif de 1947 à aujourd'hui
 - o unifié le village avec le hameau du Moutier (créant l'unité d'agglomération d'Orgerus)
- les grands lotissements des années 1970 ont été les véritables moteurs du développement d'Orgerus.
- les hameaux ont gardé leur morphologie d'origine et connu un très faible développement



Organisation actuelle du bâti

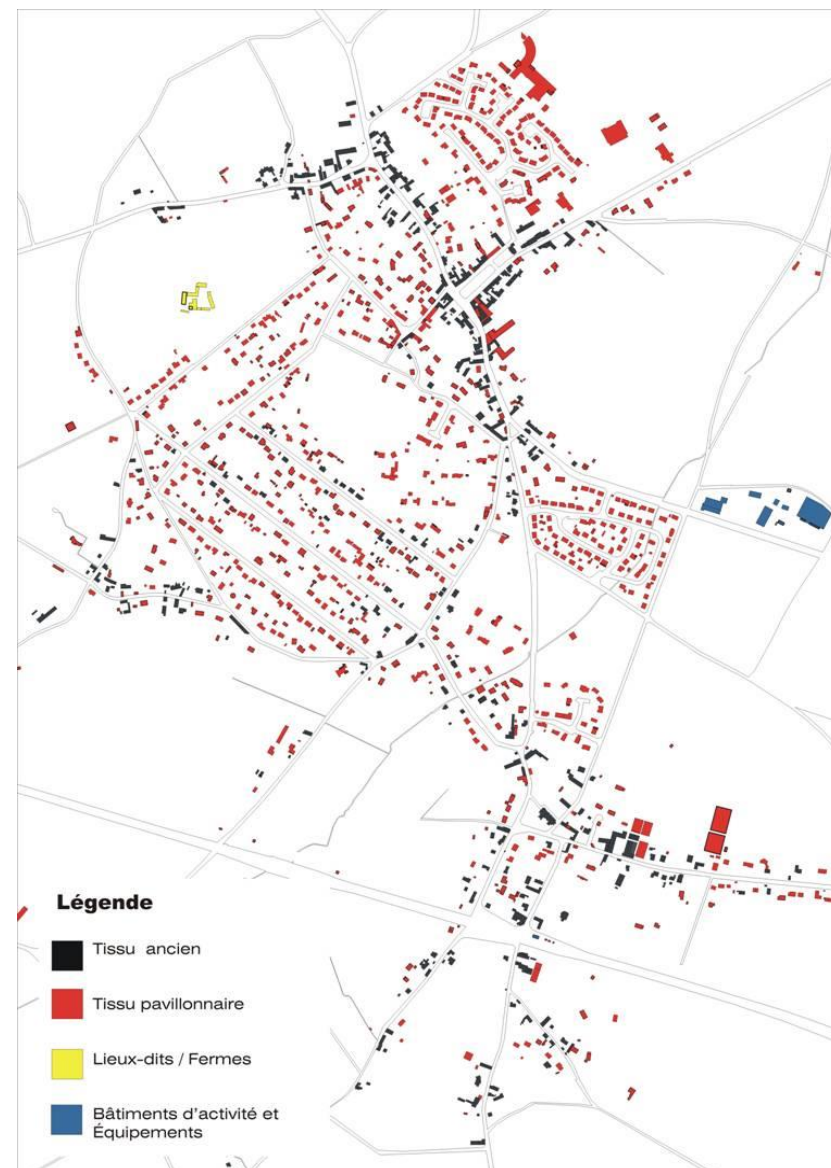
6.2 - LE BATI ET SON ORGANISATION

Les constructions Orgerussiennes permettent, par leur diversité, de suivre les traces du développement de la ville. Qu'elles soient anciennes ou récentes, la plupart d'entre elles gardent l'essence du bâti ancien.

Aujourd'hui, peut-être même plus qu'il y a quelques années, les constructions s'inspirent de cette architecture rurale.

Ce tissu bâti se décline en 4 grandes typologies :

- Une typologie ancienne qui correspond principalement aux constructions du village et des hameaux.
- Un tissu pavillonnaire diversifié qui s'est constitué au cours du temps, avec en premier lieu les constructions des années 50 issues des premiers lotissements (le Parc principalement), qui s'est développé avec les grands lotissements à l'Est du bourg (sous le parc (quartier phénix) et du lotissement du pré du bourg) jusqu'à présent avec de nouvelles constructions qui viennent compléter le tissu bâti.
- Les grandes fermes isolées qui ont généralement entraîné la dénomination des lieux-dits,
- Les grands bâtiments d'activités et d'équipements, généralement récents, qui contrastent avec la géométrie du cadre bâti résidentiel.



Carte d'état major d'Orgerus 1864

6.2.1 - Le bâti ancien

Le « bâti ancien » correspond au tissu traditionnel du village et des hameaux, édifié au cours du temps, essentiellement au 19^{ème} siècle et dans la première partie du 20^{ème}.

La typologie "bâti ancien" se répartit de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire d'Orgerus. Plusieurs poches sont identifiables :

- les constructions situées dans le Hameau du Moutier autour de l'église Saint Pierre ;
- les constructions groupées du village (la place des Halles, le centre-ville) ;
- les constructions derrière le parc d'Orgerus au Clos des Bourgognes ;
- d'autres constructions anciennes dans les hameaux et les lieux-dits la Jouannerie, l'Aunay, la Goupillerie, la Rolanderie, l'Arrière, la Drouine et le Moyencourt.

Selon leur localisation sur la commune, les constructions anciennes présentent quelques différences dans leurs modes d'implantation ainsi que dans leur nombre d'étages.

Les maisons du bourg d'Orgerus sont le plus souvent de deux niveaux (plus comble) tandis que celles des hameaux sont généralement plus basses (rez de chaussée plus comble).

Ces dernières, d'origine rurale, sont souvent réinvesties par des néo-ruraux qui les aménagent en habitations individuelles unifamiliales. Ces transformations qui ne dénaturent pas la typologie d'origine de la construction portent généralement sur :

- la mise au confort (sanitaire, éventuellement thermique) ;
- l'aménagement du comble (souvent avec pose de châssis de toit, parfois avec un escalier d'accès par le pignon) ;
- l'aménagement de l'espace extérieur en jardin d'agrément qui témoigne de l'attachement particulier des habitants pour leurs maisons.



Le Hameau du Moutier

L'ancien hameau du Moutier correspond à la véritable souche du cadre bâti de la commune avec ses constructions regroupées aux alentours de l'église.

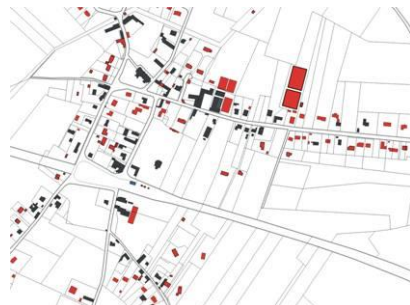
Il s'agit bien souvent de fermettes caractéristiques de la région avec leur implantation perpendiculaire à la voie et leur composition en plusieurs constructions sur le même terrain.

Aujourd'hui, les constructions anciennes, anciennes transformées, et quelques-unes plus récentes et récentes intègrent harmonieusement le hameau du Moutier, en gardant encore les vestiges de l'ancienne Béconcelle.

Si la plupart des constructions présentent un style néo-rural rustique, datant souvent du 19^{ème} siècle, certaines témoignent de l'arrivée du chemin de fer avec l'usage de matériaux « préfabriqués », les tuiles mécaniques, les encadrements affirmés des baies, des ornements de bandeaux sur la façade principale



Extrait carte de l'état major
d'Orgerus 1864



Actuel cadastre d'Orgerus



Le village d'Orgerus

Deux caractéristiques témoignent de la nature urbaine du bourg qui contraste fortement avec les hameaux, même celui du Moutier :

- La typologie et l'implantation générale des constructions : souvent face à la voie et d'une hauteur plus imposante.
- Le caractère aggloméré du cadre bâti qui structure l'espace public : rues et places.

En conséquence, ici, les constructions se trouvent essentiellement face aux voies et forment une continuité tout au long de la place des Halles, la rue du Stade Marcel Cuaz et la Grande Rue.

La présence de commerces en rez-de-chaussée caractérise un grand nombre de constructions dans le centre du bourg, témoignant du caractère central et de la vocation commerciale du bourg depuis longtemps.

Autre témoignage du caractère central (un peu plus riche) du bourg, des constructions comprennent davantage d'ornementation : des lambrequins, des chaînages d'angle, des chaînes horizontales ou des encadrements de baie sont facilement identifiables. La plupart des constructions témoignent de leur caractère rural grâce à leur grande sobriété.



Extrait carte de l'état major d'Orgerus 1864

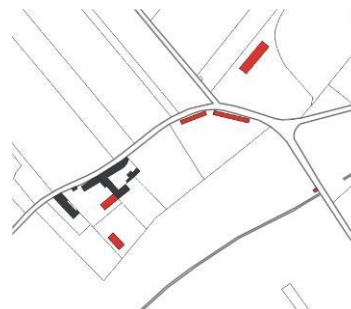
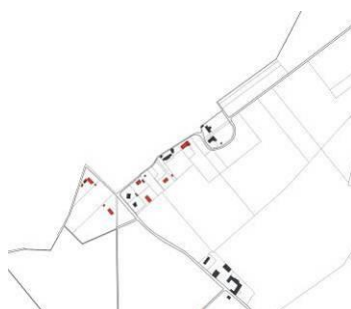


Actuel cadastre d'Orgerus



Les autres Hameaux

Les bâtiments sont pour la plupart très anciens dans les lieux-dits et les hameaux. Mis à part celui du Moutier (vu précédemment) qui est assez dense et étendu, les hameaux sont généralement composés d'un faible nombre de constructions assez isolées les unes des autres dans une enveloppe de quelques dizaines de mètres, voire 100 à 200.



Hameau de l'Arrière

Hameau de la Rolanderie

Hameau de la Jouannerie, de l'Aunay, et de la Goupillerie

Lieu-dit la Drouine

Lieu-dit Moyencourt

Ces hameaux se diversifient principalement en fonction de leur trame viaire :

- les uns correspondent à un ensemble de constructions réparties sur plusieurs voies (anciens chemins ruraux) qui créent un maillage viaire et donnent un caractère relativement compact au hameau (celui de L'Arrière ou de L'Aunay par exemple) ;
- les autres s'étendent le long d'une voie plus importante de liaison inter-villages ou inter-communes, celui de la Rolanderie par exemple).

Si dans beaucoup de hameaux, la tradition agricole n'a pas été conservée complètement, certains lieux-dits, la Drouine et Moyencourt en particulier, présentent un regroupement des bâtiments agricoles ou devenus des bâtiments d'activité. La ferme de sélection de Moyencourt existait déjà avant-guerre et comprenant environ 30 employés à cette époque, venus essentiellement de Bretagne et d'Italie. Cette activité a été reprise par le groupe Syngenta il y a une dizaine d'années.



Hameau de l'Arrière

Hameau de la Goupillerie



Hameau de la Jouannerie

Hameau de la Rolanderie

Lieu-dit Moyencourt

6.2.2 - Le tissu pavillonnaire

Trois grands projets de lotissements ont impulsé le développement de l'habitat pavillonnaire à Orgerus.

Tout d'abord, un premier tracé des voies est dessiné dans les années trente formant les lotissements du parc, ancien parc du château.

Puis, au début des années 1970, l'aménagement du lotissement sous parc, localisé à l'Est du centre-ville, ouvre les portes aux tendances architecturales et urbaines de ces années. Quelques années après, le lotissement du pré du bourg a permis de densifier la zone Nord du village d'Orgerus.

Cette typologie du cadre bâti et de l'habitat pavillonnaire se retrouve également dans les petits lotissements le long de la rue de Moutier et de la rue de Clocher ainsi que les constructions récentes aux Clos de Bourgognes.

L'organisation du bâti

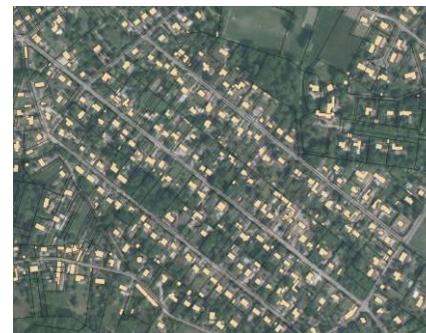
D'une manière générale, l'implantation bâtie de ce tissu « pavillonnaire » abandonne beaucoup des principes des bâtiments anciens en imposant désormais, des retraits par rapport aux voies et des limites séparatives entre les constructions.

Le découpage parcellaire a également évolué en suivant les étapes successives de l'aménagement urbain avec une organisation parcellaire de formes et de dimensions diverses.

Témoignant de la première époque de la constitution de lotissements, celui du parc comporte une découpe parcellaire homogène et rectangulaire. Les parcelles ont, en général, la même dimension (17m de largeur et environ 60m de profondeur) soit 1000m².

Les lotissements des années soixante-dix sont au contraire constitués sur des vastes terrains avec la recherche d'une organisation viaire « optimisée » pour la rationalité de la desserte, l'optimisation du nombre de terrains créés et, éventuellement, l'intimité des constructions en évitant les vis-à-vis trop importants.

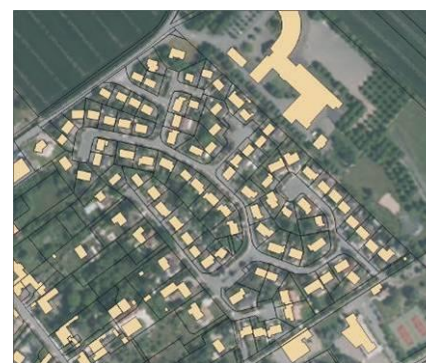
Les dimensions des terrains de ces lotissements restent homogènes et souvent plus petites que celles du parc du château, les parcelles mesurent environ 500m² (20m de largeur par environ 25m de profondeur). En quelque sorte, l'organisation du lotissement à partir de la trame viaire nouvelle a succédé au découpage géométriquement rationnel des terrains.



Lotissement du parc



Lotissement sous le parc



Lotissement du pré du bourg

▪ **La typologie du bâti**

Le cadre bâti pavillonnaire d'Orgerus comprend un ensemble de maisons individuelles qui ont adopté une diversité de styles architecturaux. Des identités spécifiques à chaque grand lotissement marquent les constructions qui les composent et définissent deux grandes catégories.

- La première correspond aux constructions du lotissement sous le parc (quartier phénix) et du lotissement du pré du bourg. La première caractéristique de ces lotissements est qu'ils ont été « construits », c'est-à-dire que la maison était vendue avec le terrain d'où la grande homogénéité de leurs constructions. Ces deux lotissements accueillent des petites maisons individuelles, certaines préfabriquées (des « maisons Phénix » des années soixante-dix). Ces constructions suivent les mêmes lignes d'implantation et les mêmes nombres de niveaux (Rez de Chaussée ou R+1). Actuellement, en termes de traitement de façades, les maisons ont incorporé des nouveaux matériaux de revêtement ainsi que la rénovation de certains éléments (les clôtures, les toits...).
- La deuxième catégorie correspond à des constructions réalisées à l'initiative de l'acquéreur du terrain constituant de ce fait un cadre bâti beaucoup plus diversifié, mais parfois assez hétérogène tant par l'aspect des constructions que par leur implantation. Cette seconde catégorie de constructions est plus répartie dans le territoire de la commune et notamment localisée dans le parc d'Orgerus. Ces constructions correspondent ainsi à des styles et des techniques architecturales diverses. Les façades intègrent des ouvertures vitrées généralement plus larges que dans le tissu ancien. Les toitures en tuile de couleurs et de constitution variée (petit moule, mécanique, argile ou béton, ..) témoignent souvent de la période de sa construction.

Certaines constructions récentes brisent bien souvent les alignements de l'habitat ancien en imposant des constructions plus épaisses. Cependant, l'influence du bâti ancien subsiste encore même si elle est sujette aux interprétations de chaque propriétaire. L'utilisation des éléments traditionnels (ex : la pierre) combinée aux éléments contemporains est présente dans l'ensemble des maisons.



L'évolution du tissu bâti.



Les cartes ci-dessus montrent l'évolution d'implantation du bâti du centre-ville de la commune et du hameau du Moutier. Depuis 1965, le tissu bâti de la commune d'Orgerus a vu un développement progressif au point qu'aujourd'hui la commune se positionne comme la deuxième commune de l'agglomération du pays Houdanais.

6.3 - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Des constructions emblématiques s'inscrivent dans le tissu bâti d'Orgerus. Un monument historique (L'église-Saint-Pierre-es-Liens) ainsi que plusieurs constructions de grande valeur patrimoniale définissent la silhouette de la commune.

6.3.1 - L'église Saint-Pierre-es-Liens

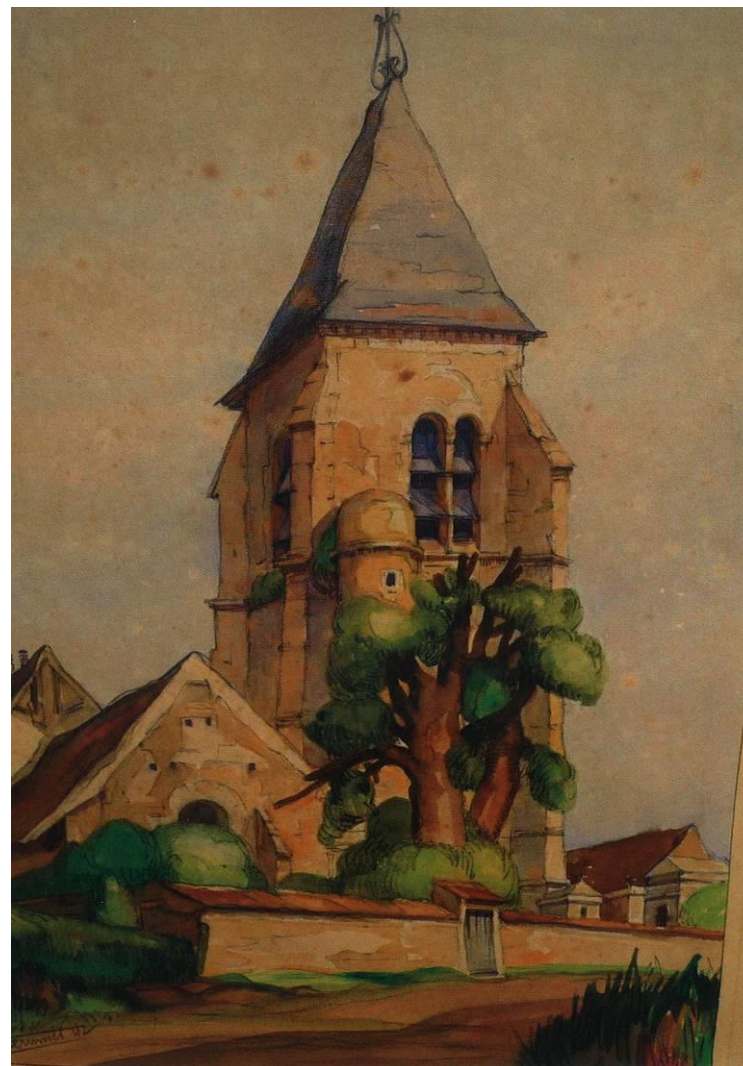
Le hameau du Moutier, étant la partie plus ancienne de la commune, accueille depuis le XVe siècle l'église Saint-Pierre-es-Liens. Ce monument historique de style roman a été restauré plusieurs fois entre les années 1902 et 2006. Aujourd'hui le clocher de 40 mètres de haut se présente comme une tour carrée massive et imposante, visible des différents points de la commune. De l'extérieur ses 4 côtés et ses 4 contreforts, réalisés en grandes pierres rectangulaires, présentent un revêtement en moellons. La toiture de 4 pentes, anciennement en tuiles, est maintenant recouverte en ardoises.

L'intérieur de l'église comporte deux parties : une première partie, côté entrée, trapue aux murs épais, est couverte d'une voûte en bois, et une deuxième partie plus élevée, avec des grandes baies gothiques et des vitraux, est composée de deux coupoles et d'ogives placées sur des piliers minces et élancés.

Par ailleurs, plusieurs éléments ornementaux d'origine subsistent encore à l'intérieur de l'église :

- le tabernacle datant du 17e siècle, est une pièce en poirier sculpté de forme rectangulaire, il ne reste aujourd'hui, que la partie inférieure uniquement
- les statues de Saint Pierre (15e), de Saint Jean (16e) et de Saint Vincent (17e)
- l'Autel
- les deux cloches de 850 mm de diamètre et d'environ 375 kilogrammes baptisées Maria et Aliscia en 1948.

L'église Saint-Pierre-es-Liens est un monument historique inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913. A ce titre, elle bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres fondé sur la relation de covisibilité.



6.3.2 - Les constructions d'intérêt patrimonial

D'autres constructions ayant une valeur patrimoniale forgent l'identité territoriale d'Orgerus en témoignant des origines de la commune.

Les châteaux :

- Le château d'Orgerus construit au 13e siècle, se trouve à l'extrémité de l'actuelle allée des marronniers. Aujourd'hui les ruines du château font frontière avec les lotissements du parc d'Orgerus.
- Le château de Moyencourt construit en 16e siècle, devient en 1888 un hameau constitué d'une ferme spécialisée dans la production de semences.
- Le Château des Ifs, localisé sur la route de Tacoignieres datant du 18e siècle
- le château de Mont Plaisant datant du 19e siècle est situé au hameau du Moutier, près de la gare.

Les lavoirs :

Plusieurs lavoirs existaient à Orgerus, aujourd'hui il n'en reste plus que deux en bon état :

- le lavoir des ifs, situé sur la rue du Bois des Aulnes
- le lavoir de la Valetterie ou de l'Arrière, situé le long du chemin entre ces deux hameaux

L'ancien cimetière, localisé dans le hameau du Moutier accueille des concessions et des inhumations depuis 1850.

L'hôtel de ville, bâtiment qui a été reconstruit à trois reprises. La première fois en 1829, la mairie servait aussi d'école. La deuxième fois en 1864, la reconstruction a permis d'intégrer la salle de conseil, la salle de vote et la salle des mariages. La troisième reconstruction correspond à la mairie telle qu'elle est actuellement. L'ambition d'avoir une mairie et une école plus grandes pousse la constitution des premiers plans en 1914 et la démolition de l'ancienne mairie, peu avant la première guerre mondiale. La mairie est finalement terminée en 1928 et en 1931 l'école devient l'actuelle bibliothèque.

L'hôtel de la gare, situé en face de la gare, témoigne à la fois d'une architecture « industrielle » de la première moitié du 20^{ème} siècle et d'un petit développement pour accueillir les voyageurs.

La maison du tremble, située à l'entrée du hameau du tremble apparaît sur les cartes d'Orgerus avant 1965. Elle est d'une architecture assez remarquable inspirée du mouvement moderne.



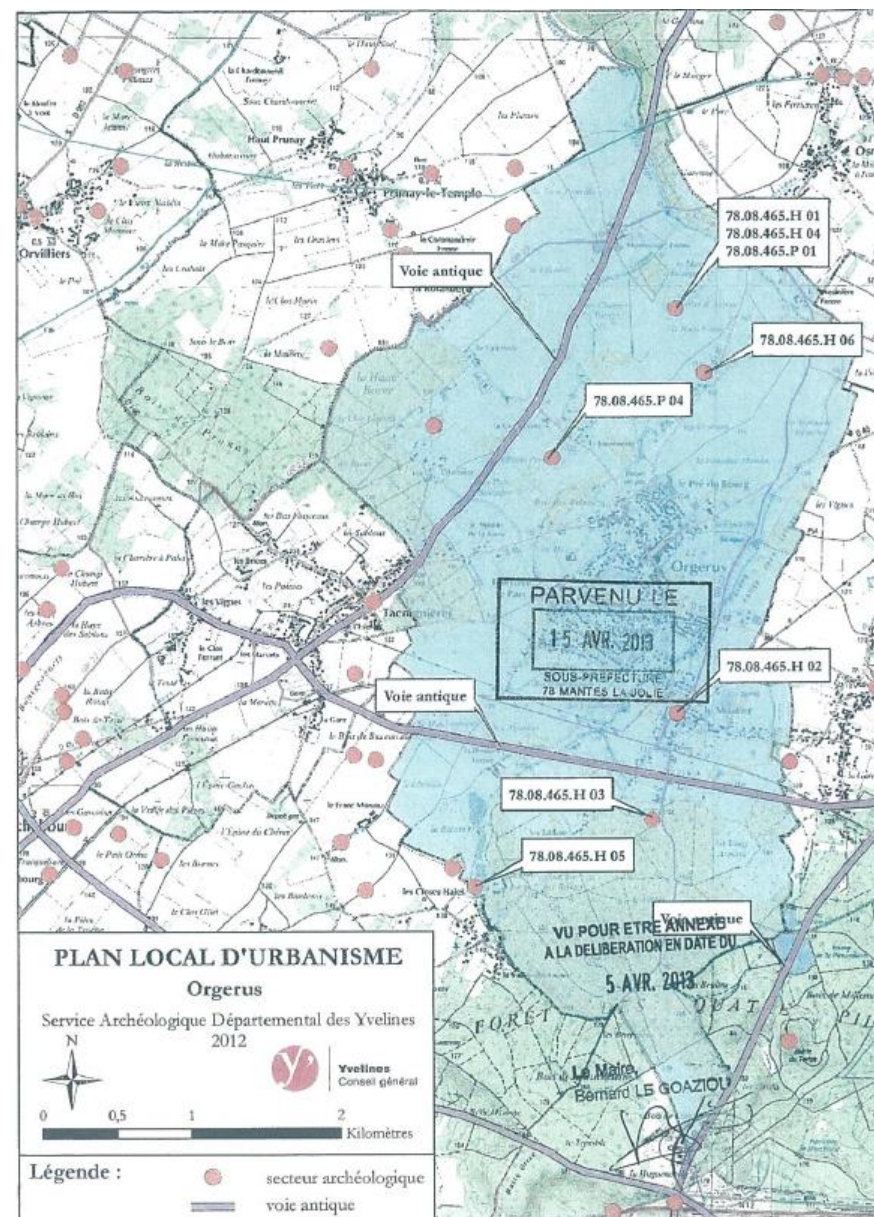


6.3.3 - Les sites archéologiques

La commune recèle plusieurs sites archéologiques identifiés au tableau ci-dessous et localisés sur la carte ci-contre.

*Inventaire archéologique du département des Yvelines
Découvertes proposées à l'inscription*

Description succincte	Datation	Nom du site / adresse / commune	Code SADY
Occupation et trésor monétaire antiques	Antiquité / haut empire	Le Poirier d'Argent 3	78 08 465 H 01
		Le Poirier d'Argent	Orgerus
Église paroissiale	Haut Moyen Âge	Église Saint-Pierre	78 08 465 H 02
		Hameau du Mouëtier	Orgerus
Église paroissiale disparue	Haut Moyen Âge	Église Saint-Denis	78 08 465 H 03
		Hameau de Béconcelle	Orgerus
Occupation médiévale	Moyen Âge	Le Poirier d'Argent 4	78 08 465 H 04
		Le Poirier d'Argent	Orgerus
Occupation néolithique	Néolithique moyen Préhistoire	Le Poirier d'Argent 1	78 08 465 P 01
		Entre la Mare Beaupreuil et le Haut Fossé	Orgerus
Enclos incomplet d'époque indéterminée	Indéterminé	Pré Bois	78 08 465 H 05
		Entre Ogerus et Bazainville, en bordure de la forêt des Quatre Piliers	Orgerus
Enclos circulaire d'époque indéterminée	Indéterminé	Le Haut Fossé	78 08 465 H 06
		À l'ouest du ru des Abesses et de la RD 130	Orgerus
Industrie lithique : débitage et outillage	Néolithique Préhistoire	Les Petits Prés	78 08 465 P 04
		La Jouannerie, Le Marché Gauthier	Orgerus



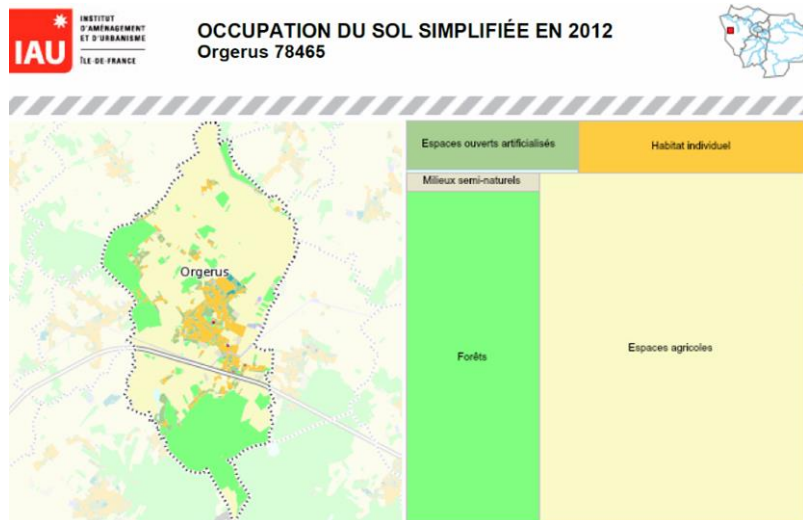
6.4 - L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Nota : ce sujet est repris et développé dans la partie 2 du rapport de présentation.

L'emprise forestière dans la commune d'Orgerus a très peu évolué depuis 1976. Il est à noter que quelques surfaces boisées ont été plantées, tout au sud de la commune. D'autres parcelles boisées, se situant dans la zone urbanisée d'Orgerus centre, ont disparu, vraisemblablement dû à la pression foncière.

Selon le document d'occupation du sol simplifié réalisé par l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île de France, en 2012, il est mentionné une légère diminution des surfaces de milieux semi-naturels (-0.93 ha) entre 2008 et 2012. En revanche les surfaces de grandes cultures et d'autres cultures ont légèrement augmenté entre 2008 et 2012 (+0.27 ha).

Globalement, les constructions, notamment celles du centre-bourg d'Orgerus, ont empiété sur des espaces "naturels" (parc du château) et sur quelques parcelles cultivées.



Synthèse - Enjeux

- L'ensemble des hameaux et autres lieux-dits sont déjà présents au milieu du 19^{ème} siècle.
- L'arrivée du chemin de fer et la construction de la gare en 1864 marque l'histoire d'Orgerus sans provoquer son développement.
- La création de lotissements dans le parc du château marque le démarrage de l'extension d'Orgerus dans les années 1960 (encore seulement 884 habitants en 1962).
- Le fort développement s'est poursuivi et accentué avec la création des 2 grands ensembles pavillonnaires à l'est : le lotissement sous le parc et celui du Pré du Bourg durant les années 1970.
- Orgerus atteint 2004 habitants en 1982 alors qu'elle n'en comptait que 1012 en 1968.
- Deux typologies de constructions marquent le cadre bâti orgerussien :
 - le bâti traditionnel rural, souvent transformé tout en gardant ses caractéristiques ;
 - le tissu pavillonnaire qui témoigne, par l'architecture des maisons, des différentes périodes de leurs constructions.
- L'extension urbaine a fait se rejoindre le village avec le hameau du Moutier qui constituent à présent le cœur aggloméré d'Orgerus.
- Les hameaux, peu perceptibles, se sont peu étendus et restent composés de quelques constructions, relativement, clairsemées.
- Outre l'église qui est inscrite aux monuments historiques, le patrimoine bâti est marqué par des lavoirs ainsi que quelques constructions remarquables ou caractéristiques de leur époque.

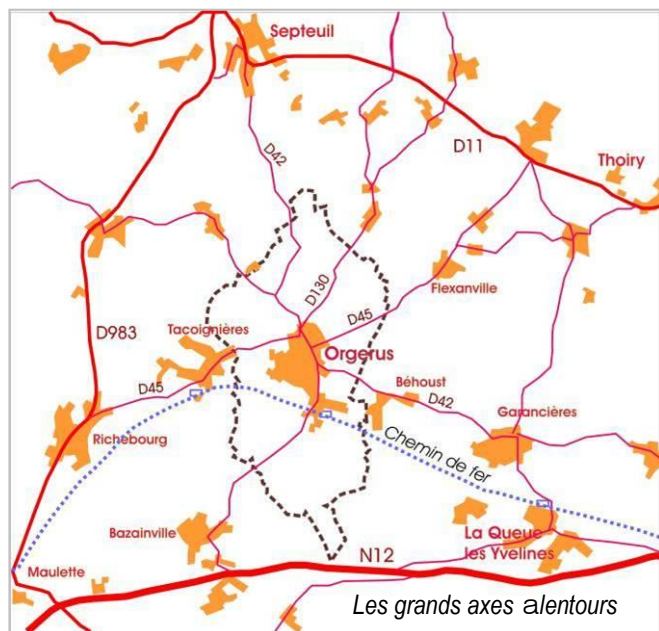
7 - LES DEPLACEMENTS

7.1 - LE RESEAU ROUTIER

7.1.1 - La desserte d'Orgerus

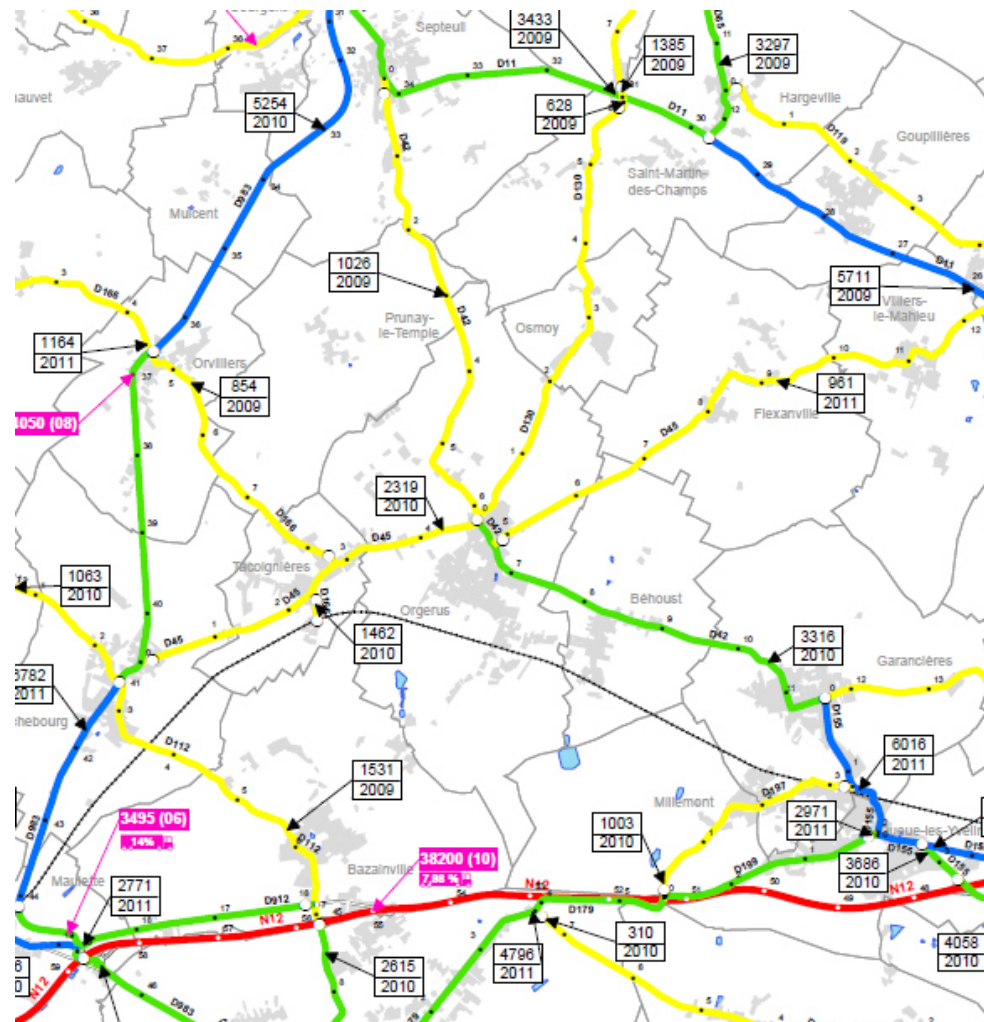
Orgerus est à l'écart des grands axes de circulation :

- Au sud, à 4 km environ⁶, la N12 qui draine une circulation de 38.200 véhicules/jour (2010) ;
- Au nord, à 5,5 km environ, la D11 entre Neauphle-le-Chateau et Septeuil avec environ 3.400 véhicules/jour (en 2009, au niveau de Saint Martin des Champs) ;
- À l'ouest, à 5 km environ, la D983, entre Septeuil et Houdan avec environ 5.250 véhicules/jour (en 2010 au niveau de Septeuil).



⁶Par rapport au centre du village d'Orgerus

Les comptages routiers



La commune est traversée par 3 routes départementales qui se croisent au niveau du bourg. Ce sont :

- **La route départementale 42** est une route d'intérêt local qui relie les communes de Septeuil au nord à Neauphle-le-Vieux au sud-est.
- **La route départementale 45**, traverse le nord du département des Yvelines de l'est-nord-est vers l'ouest-sud-ouest
- **La route départementale 130** est un axe nord-sud secondaire du nord-ouest du département des Yvelines. Elle relie les villes d'Orgerus et de Drocourt. Ensemble, ces 3 routes départementales convergent ainsi en 5 accès à Orgerus :

1) 2 axes venant du sud (N12) et qui supportent 5.600 véhicules/jour à eux deux (2/3 des accès à Orgerus).

- La D42 en venant du sud-est depuis la N12 (sortie à La Queue Les Yvelines) qui est le principal axe venant de Paris et Versailles. Cette route supporte une circulation de 3.300 véhicules-jour (2010) et est la plus fréquentée sur la commune ;
- La D45 en venant du sud-ouest, depuis Houdan ou depuis la sortie de la N12 à Bazainville. Cet accès est de plus en plus fréquenté (2.319 véhicules/jour en 2010), beaucoup d'usagers trouvant plus roulant de relier la N12 via Bazainville plutôt que via La Queue Les Yvelines. Aucun de ces 2 accès à Orgerus n'est cependant ni très roulant, ni très aisé.

2) 3 axes venant du nord et du nord-est, moins fréquentés avec environ 2.600 véhicules/jour à eux trois (1/3 des accès à Orgerus) :

- La D42 en venant du nord depuis Septeuil (1026 véhicules/jour en 2009)
- La RD130 en arrivant par Osmoy (628 véhicules/jour en 2009)
- La D45 en venant par Thoiry (961 véhicules/jour en 2011)

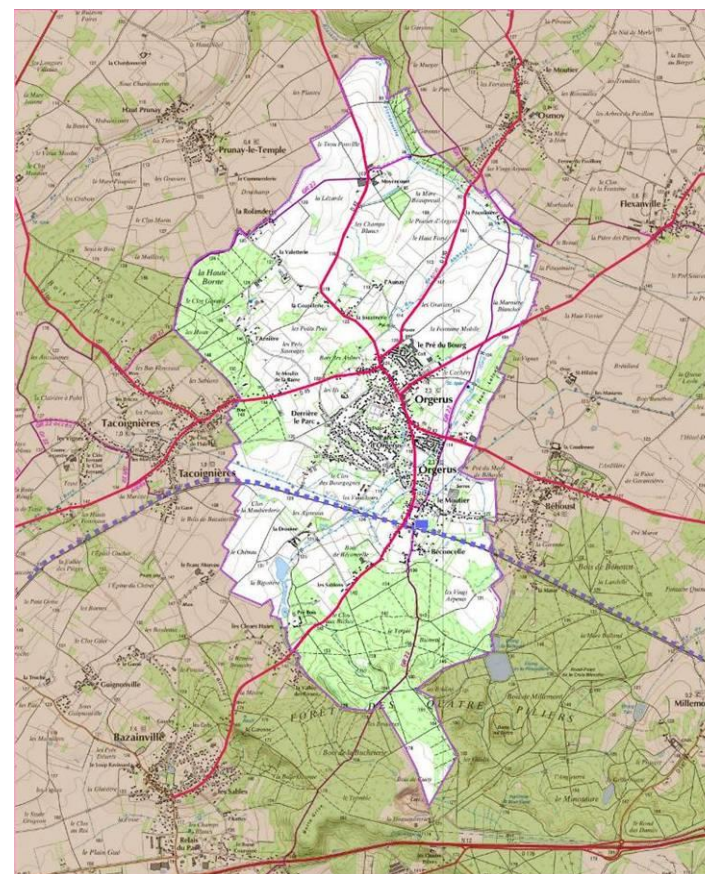
7.1.2 - Le réseau viaire dans la commune

Le réseau viaire est assez important dans le territoire de la commune et permet de relier aisément ses différents pôles, en particulier le bourg avec les différents hameaux.

Bien qu'assez circulant, ce réseau viaire est source de difficultés pour certains usagers, en particulier :

- Sur certaines voies, telles les rue de Beconcelle, rue du Clos aux Biches ou rue des Vingt Arpents relativement étroites et mal adaptées à la circulation qui se développe, notamment vers la gare et son parking, ou pour le trafic d'accès depuis et vers la N12 ;
- Pour les agriculteurs qui utilisent des véhicules souvent larges, voire hors gabarit et qui ont les plus grandes gênes à se déplacer avec ces engins, notamment en traversée du bourg (pourtant souvent obligée) du fait des stationnements de voitures qui réduisent trop la largeur circulaire en bien des endroits.

Les principales routes d'accès à Orgerus



7.1.3 - Le stationnement

Hormis les stationnements développés le long des voies ou dans des petites aires de stationnement aménagées, les principales aires de stationnement sur la commune sont :

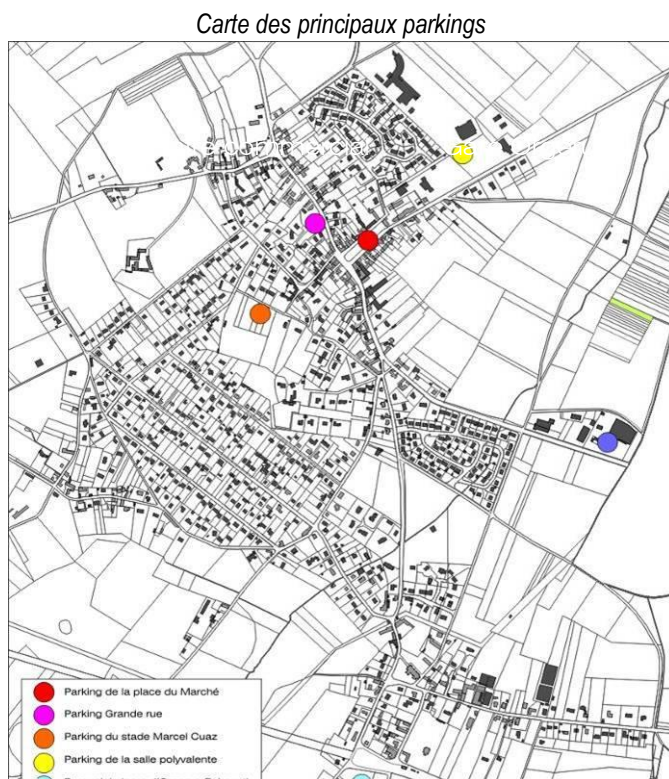
- Place du Marché, où plus de 58 places sont réparties sur les voies en périphérie de l'aire centrale végétalisée ;
- Le parking Grande rue d'une quinzaine de places ;
- Le parking du stade Marcel Cuaz ;
- Le parking près de la salle polyvalente ;
- le parking du centre commercial Simply ;
- le parc relais de la gare d'Orgerus-Béhoust.

Le parc relais de la gare Orgerus-Béhoust

En 2011, associé à une gare routière de 3 emplacements pour bus, un "parc relais" de 179 places a été créé aux abords de la gare d'Orgerus-Béhoust. Il s'agit d'un dispositif soutenu par le STIF (syndicat des transports d'Ile de France) ayant vocation à faciliter le stationnement des automobilistes utilisant un véhicule particulier pour se rendre à la gare sans avoir d'alternative satisfaisante. Ces parcs sont accessibles via un abonnement. Celui de la gare d'Orgerus a été créé après l'augmentation du cadencement des trains sur la ligne Dreux-Paris en 2008. Le trafic a alors été porté à 22 trains par jour (minimum 2 par heure en heures pleines et 1 en heures creuses).

La fréquentation moyenne estimée de la gare par des automobilistes est passée de 100 véhicules/jour avant le nouveau cadencement à 150 en février 2009. Ce parc, sans être saturé puisqu'il reste généralement quelques places disponibles, connaît un taux important de remplissage, souvent à près de 90%.

Parallèlement un espace de stationnement cyclable permettant le stationnement de 30 vélos a été réalisé.



Parc relais Orgerus-Béhoust



7.2 - LES TRANSPORTS EN COMMUN

7.2.1 - Le réseau ferré

Avec la gare d'Orgerus-Béhoust, située dans le hameau du Moutier excentré du cœur du village, la commune est desservie par la ligne N du Transilien. La ville se trouve ainsi à 45 minutes de Paris et à 30 minutes de Versailles, via la ligne Paris-Dreux

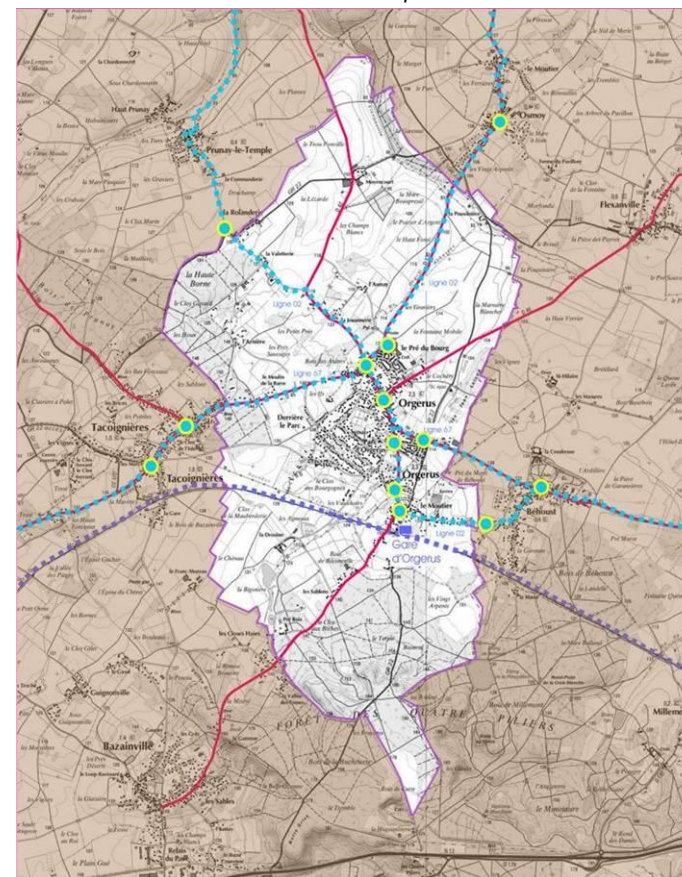
En moyenne, environ un train par heure s'arrête à la gare durant les heures creuses et 2 par heure durant les heures de pointe (de 5h à 8h vers Paris, et 18h à 23h vers Dreux).



Les lignes de transports scolaires

Par ailleurs, il existe des lignes de transports spéciales, réservées aux élèves, desservant les établissements scolaires de Houdan, Magnanville, Mantes, la Queue-lez-Yvelines, Rambouillet et Orgerus.

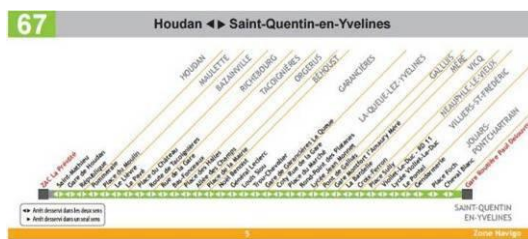
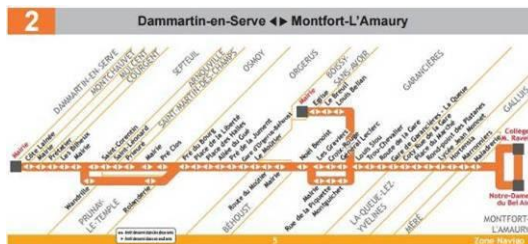
Carte du réseau des transports en commun



7.2.2 - Le réseau de bus

La commune est également desservie par 2 lignes de bus de la compagnie Transdev Houdan (anciennement Véolia Houdan).

- La ligne 2 qui relie les communes de Montfort-l'Amaury et Dammartin-en-Serve et dont 7 arrêts sont aménagés sur la commune d'Orgerus. Cette ligne ne circule qu'en semaine en début de journée, aux heures de pause méridienne et le soir.
- La ligne 67 qui relie Houdan à Saint-Quentin-en-Yvelines et dont 2 arrêts sont aménagés sur la commune d'Orgerus. Elle ne circule que du lundi au vendredi : de 6h à 9h et de 15h30 à 20h30 dans le sens Houdan Saint-Quentin-en-Yvelines, de 7h à 10h et de 16h30 à 20h30 dans le sens Saint-Quentin-en-Yvelines-Houdan.



7.3 - LES DEPLACEMENTS DOUX

Depuis 2010 avec l'adhésion de la commune à la CCPH c'est l'intercommunalité qui est responsable de la compétence dite " circulation et voies douces". Cependant la commune a également créé une commission avec des objectifs similaires : réhabiliter les chemins et créer des voies cyclables.

7.3.1 - Les aménagements cyclables

Il n'y a pas aujourd'hui d'aménagement routier dédié spécifiquement à la circulation cyclable. En 2011, en parallèle à la réalisation du Parc relais de la Gare d'Orgerus-Béhoust un espace de stationnement cyclable permettant le stationnement de 30 vélos a été aménagé.



7.3.2 - Les cheminements piétons

En 2006, la commune a créé deux sentes piétonnes, rue vallée Jean Leloup et rue du Frêne.

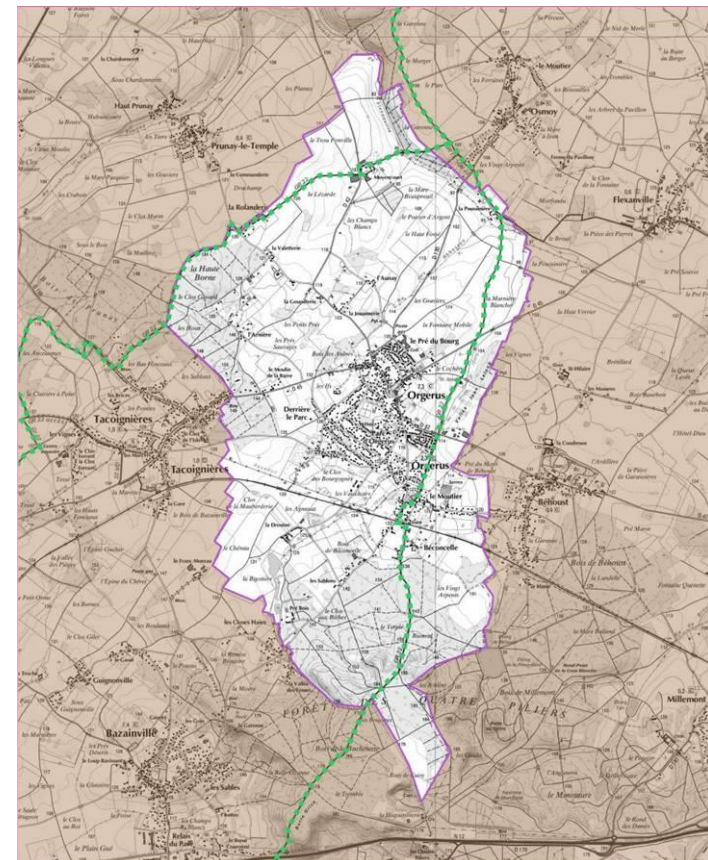
Toujours rue du Frêne la commune a également réalisé un espace sécurisé pour l'accès à l'école primaire.



La commune dispose d'un nombre conséquent de sentiers de grande randonnée, dont trois sont inscrits au Schéma Départemental de Randonnée Pédestre, adopté par le conseil général des Yvelines en 1993 :

- le GR 11, qui fait une boucle de 618 kilomètres dans la région Île-de-France. Il traverse Fontainebleau, Milly-la-Forêt, Mantes-la-Jolie...
- le GR 22, qui va de Paris à St-Lubin des Joncherets (dans l'Eure-et-Loir) puis jusqu'au Mont Saint-Michel.
- Ces deux itinéraires ainsi que le chemin de petites randonnées des Quatre Piliers ont été inscrits au Schéma Départemental de Randonnée Pédestre.

Le réseau des chemins de Grande randonnée



7.4 - LE PDUIF

Après l'évaluation du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000, le nouveau PDUIF a été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France.

Ce document, au cœur de la planification des transports, doit être compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) approuvé le 14 décembre 2012 et le SDRIF approuvé en décembre 2013.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever. Il propose ainsi une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et en transports collectifs ;
- Mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- Rendre les transports en commun plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes de transport individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du Train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les objectifs fixés par le PDUIF sont considérés comme minimaux, il revient à chaque commune de fixer des normes plus strictes. Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDUIF. Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des actions définies dans le PDUIF.

Certaines actions du PDUIF ont un caractère prescriptif, et s'imposent donc au PLU. Il s'agit notamment de celles relatives à la limitation des espaces dédiés au stationnement des voitures. Ainsi pour ce qui concerne Orgerus deux règles s'imposent :

- Normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements ;
- Normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de bureaux.

Normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements

Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Selon le document la commune ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés et inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Ainsi, pour calculer le « niveau moyen de motorisation » des ménages à partir des données de l'INSEE, il peut être calculé en estimant le nombre moyen de véhicules par ménage en prenant en compte la moyenne entre les ménages ayant au moins une voiture et ceux en ayant au moins deux⁷.

Ainsi selon ce calcul le minimum de places de parking à construire imposé par la commune d'Orgerus ne pourra pas excéder 2,16 places de parking par logement.

Données fournies par l'INSEE sur l'équipement automobile des ménages au niveau communal

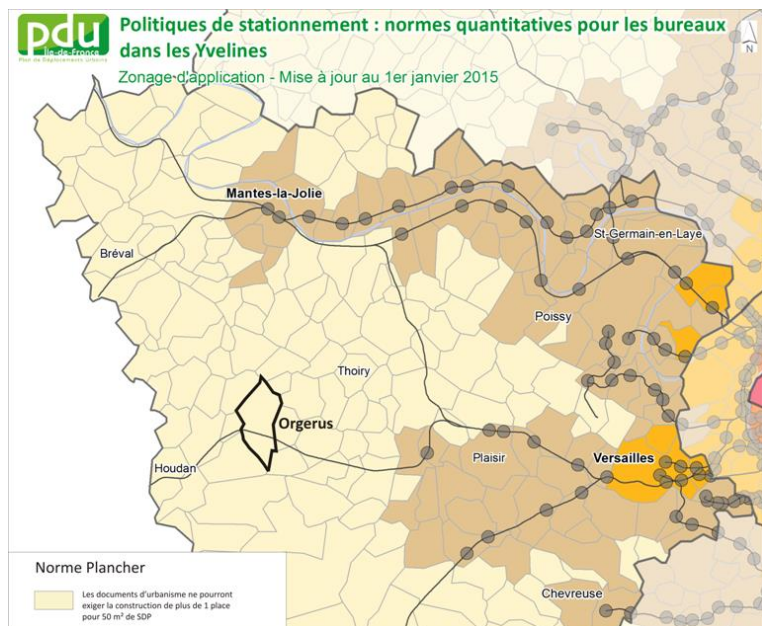
Données de l'INSEE	2011	
ménages ayant :	nombre	%
au moins une voiture	889	93,2
- 1 voiture	402	42,1
- 2 voitures ou plus	487	51,1
Ensemble des ménages	954	100
Nombre moyen de voiture(s) par ménages	1,44	
Norme plafond imposée	2,16	

⁷ avec la formule [ménages ayant une voiture+ (ménages ayant 2 voitures ou plus* 2)]/ nombre total de ménages

Normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de bureaux

Le PDUIF définit aussi des normes contraignant les règles des documents d'urbanisme sur le nombre de places de parking dans les opérations de construction de bureaux. Pour la zone dans laquelle se trouve Orgerus, le document édicte que le PLU ne pourra imposer réglementairement la construction de plus d'une place de parking pour 50 m² de surface de plancher.

Les autres règles du PDUIF, notamment celles en termes de stationnement cyclable ne s'appliquent pas dans le cas d'Orgerus au vu de son classement en "bourg -village".



Synthèse - Enjeux

- Orgerus est à l'écart des grands axes de circulation.
- 3 routes départementales traversent la commune et convergent vers le centre d'Orgerus créant ainsi des entrées de village dans tous les horizons.
- Plusieurs parcs ou espaces de stationnement dominant dans la commune : place du marché et Grande Rue en cœur de ville, ceux qui sont situés à proximité de grands équipements (stade, salle polyvalente), celui du Simply Market et celui de la gare.
- Le parc relais de la gare dispose de 179 places, généralement remplies à 90% environ. Il sert de rabattement pour l'usage des transports en commun.
- La ligne N du Transilien met Orgerus à 45 minutes de Paris et à 30 minutes de Versailles.
- Deux lignes de bus (ligne 2 et ligne 67) desservent la commune et permettent de rejoindre notamment Septeuil, La Queue Lez Yvelines, Houdan, Pontchartrain,

8 - LA POPULATION

8.1 - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

8.1.1 - Evolution de la population d'Orgerus

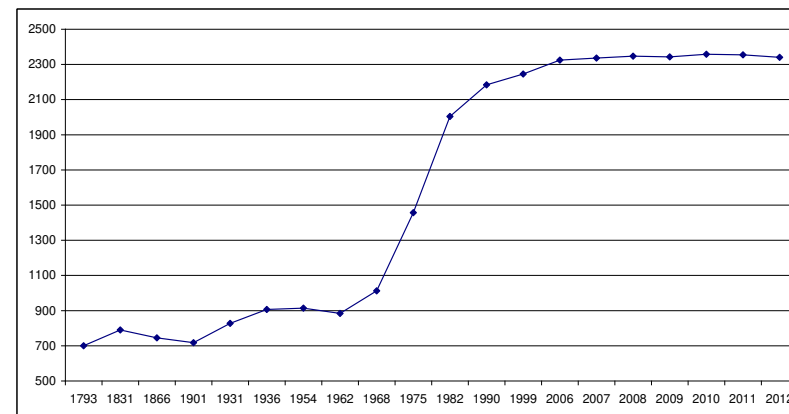
Orgerus qui comptait 717 habitants au début du 20ème siècle, n'en comptait encore que 884 au début des années 1960.

Si aujourd'hui, avec 2 354 habitants en 2011, la population orgerussienne a été multipliée par 2,7 depuis 1962, cette croissance démographique s'est essentiellement effectuée sur une quinzaine d'années, entre 1968 et 1982.

Ainsi, trois périodes marquent l'évolution démographique sur la commune :

- Une croissance importante entre 1962 et 1968 avec + 2,3% chaque année ;
- Une croissance très forte de + 5% par an en moyenne entre 1968 et 1982, la population atteignant à ce moment le seuil de 2 000 habitants, alors qu'elle n'était que de 1 012 habitants en 1968 ;
- Une croissance faible depuis 1982 avec seulement + 0,56% chaque année en moyenne.

Il est à noter que la population d'Orgerus a stagné après 2006 (2 340 habitants en 2012 contre 2 324 en 2006), toutefois les nombreuses constructions qui voient le jour ces toutes dernières années laissent présager une importante remontée démographique.



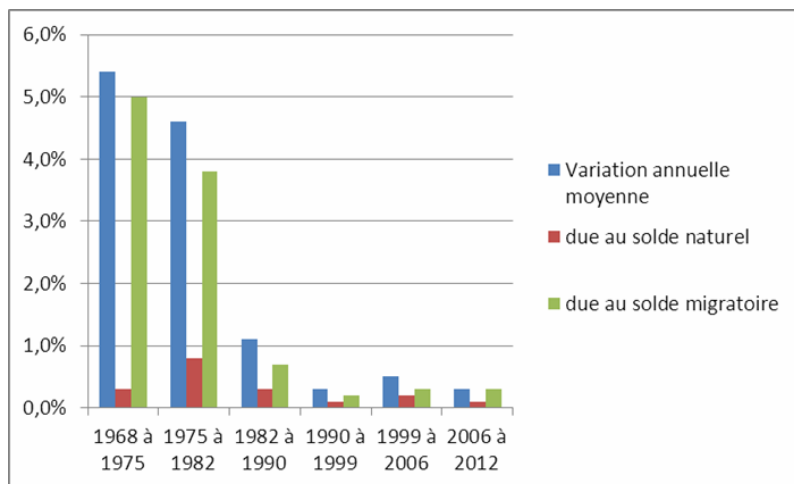
Année	1901	1931	1936	1954	1962	1968
Nombre d'habitants	717	827	906	914	884	1012
Année	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Nombre d'habitants	1457	2004	2184	2245	2324	2354

Les facteurs de l'évolution démographique

Les périodes de forte croissance de la population d'Orgerus ont été marquées par des flux migratoires très importants avec l'arrivée de nouvelles populations.

De façon constante, et même encore aujourd'hui au moment où la population stagne, l'évolution de la population reste davantage due à un solde migratoire positif, bien plus qu'au solde naturel.

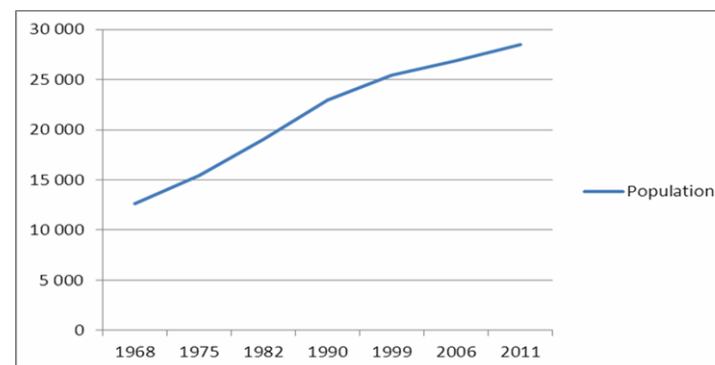
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2012
Variation annuelle moyenne	5,4%	4,6%	1,1%	0,3%	0,5%	0,3%
due au solde naturel	0,3%	0,8%	0,3%	0,1%	0,2%	0,1%
due au solde migratoire	5,0%	3,8%	0,7%	0,2%	0,3%	0,3%



8.1.2 - La population de la CCPH

La Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) à laquelle appartient Orgerus compte 38 communes.

Comptant aujourd'hui, en 2011, 28 502 habitants, elle n'en comptait que 12 643 en 1968, soit une croissance presque aussi importante que sur Orgerus, considérée sur une longue période, multipliée par 2,3.

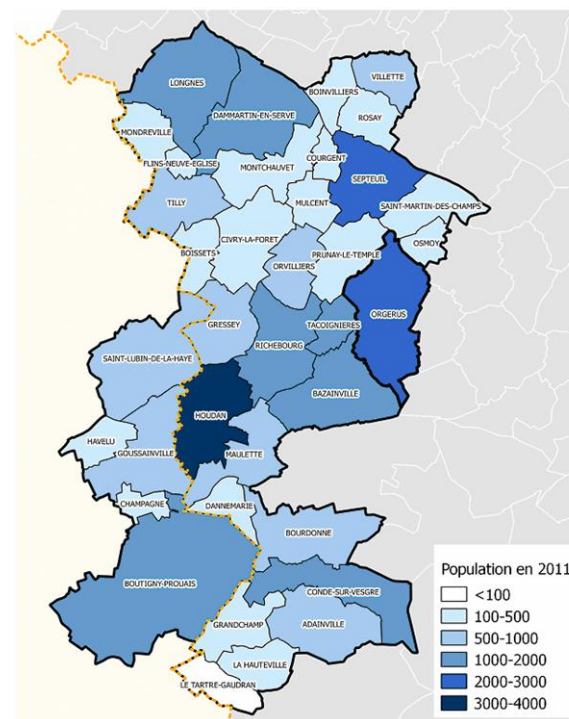


Cette croissance démographique a, de la même façon que pour Orgerus, été marquée par deux périodes cependant plus linéaires :

- jusqu'en 1982, la population de la communauté a cru de 3% en moyenne chaque année ;
- depuis 1982, sa progression démographique a été divisée par 2, passant à + 1,4% par an.

	1968	1982		2011	
	Nb habitants	Nb habitants	Evol. / an 1982 / 68	Nb habitants	Evol. / an 2011 / 82
CCPH	12 643	19 052	3,0%	28 502	1,4%
Orgerus	1 012	2 004	5,0%	2 354	0,6%

Population des communes de la CCPH



Croissance comparée des communes de la CCPH

La croissance démographique est très différente selon les types de communes de la CCPH :

- Les 3 villes principales, Houdan, Orgerus et Septeuil considérées ensemble, connaissent une croissance régulière, cependant ralentie ces dernières décennies par rapport à ce qu'elles ont connu dans les années 60-70 ;
- Les 35 autres communes, plus rurales, après avoir connu une croissance forte jusque dans les années 80, n'ont gagné qu'un peu plus de 300 habitants en 30 ans, de 1982 à 2011.

Pour leur part, les 3 villes ont connu une évolution différenciée :

- Houdan, qui reste la ville la plus importante, dominait déjà en 1968 et de façon beaucoup plus accentuée ; elle avait à l'époque déjà 2 400 habitants environ, soit plus du double de la population d'Orgerus et de Septeuil ;
- Septeuil et Orgerus qui étaient de taille équivalente en 1968 le sont restées aujourd'hui.

Septeuil a connu une croissance plus régulière qu'Orgerus, sans avoir subi une aussi forte progression dans les années 60-80 mais aussi sans connaître un aussi fort ralentissement de son évolution démographique ces dernières décennies.

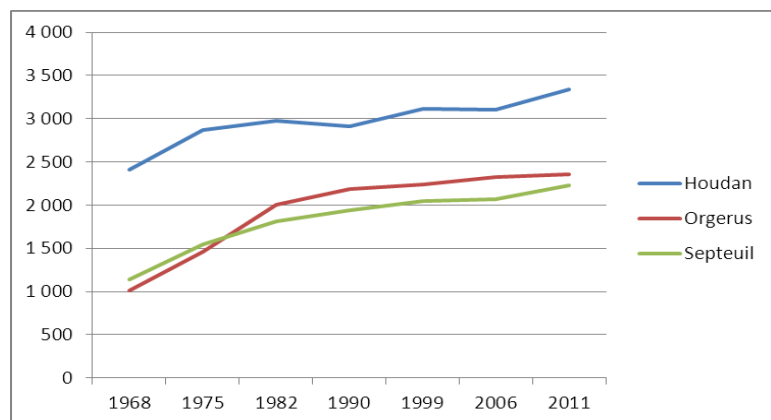
La forte progression d'Orgerus sur une période courte, 1968-1982 explique en grande partie le ralentissement actuel, cela témoigne d'un vieillissement de la population avec la taille des ménages qui se réduit suite à la décohabitation des enfants.

Il y a en effet un écart d'une génération environ entre cette période de croissance et la période actuelle, ceux qui sont nés en 1982 ont 29 ans aujourd'hui.

Evolution de la population des villes et des communes rurales de la CCPH

	1968	1982		2011	
	Nb	Nb	Evol. / an	Nb	Evol. / an
	habitants	habitants	1982 / 68	habitants	2011 / 82
CCPH	12 643	19 052	3,0%	28 502	1,4%
Les 3 villes	4 556	6 790	2,9%	7 916	0,5%
Houdan	2 409	2 973	1,5%	3 337	0,4%
Orgerus	1 012	2 004	5,0%	2 354	0,6%
Septeuil	1 135	1 813	3,4%	2 225	0,7%
Les 35 communes rurales	8 087	12 262	3,0%	20 586	1,8%

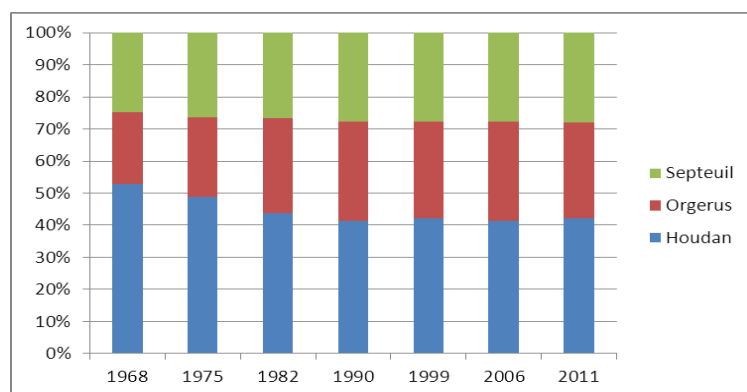
Evolution de la population des 3 villes



Entre 1968 et 1982, durant la période de forte croissance démographique de la CCPH, ce sont les populations d'Orgerus, et de Septeuil dans une moindre mesure, qui ont le plus augmenté ; Houdan ayant connu une croissance plus modérée proportionnellement.

Depuis 1982, considéré sur l'ensemble du temps écoulé depuis, les 3 villes croissent modérément et de façon assez similaire.

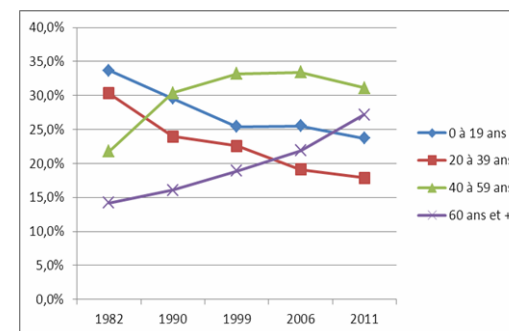
Part relative de la population des 3 villes au cours du temps



8.2 - LA STRUCTURE DE LA POPULATION

Après que la commune ait connu sa période de forte croissance, la population d'Orgerus ne cesse de vieillir :

- les moins de 40 ans qui représentaient près des 2/3 (64%) des orgerussiens en 1982 n'en représentent plus que 2 sur 5 (42% environ) ;
- les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux, leur part a presque doublé en 30 ans, passant de moins de 15% à plus de 27% ;
- la part des 40 à 59 ans reste assez stable depuis 1990, oscillant entre 30 et 33% selon la période.



	1982	1990	1999	2006	2011
0 à 19 ans	33,7%	29,6%	25,4%	25,5%	23,7%
20 à 39 ans	30,3%	24,0%	22,6%	19,1%	17,9%
40 à 59 ans	21,8%	30,4%	33,2%	33,4%	31,1%
60 ans et +	14,2%	16,1%	18,9%	21,9%	27,2%

L'indice de jeunesse⁸ est aujourd'hui, en 2011 de 0,87 alors qu'il était encore de 1,16 en 2006.

Cet indicateur témoigne d'une population particulièrement âgée sur la commune et de la faible part des jeunes, si on le compare à celui des territoires plus larges.

⁸ Indice de jeunesse : rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Cet indicateur témoigne d'une population plus ou moins âgée.

L'indice de jeunesse à Orgerus et dans d'autres territoires

	- de 20 ans	+ de 60 ans	Indice de jeunesse
Orgerus	556	641	0,87
CCPH	7 671	5 755	1,33
Dépt des Yvelines	385 910	273 595	1,41
Région d'Ile de France	3 054 685	2 165 742	1,41
France	16 001 017	15 059 739	1,06

Ces dernières années, entre 2006 et 2011, le nombre des moins de 14 ans est passé de 430 à 400, soit une baisse de 7% en seulement 5 ans.

Cette réduction du nombre d'enfants en âge scolarisable n'est pas sans conséquence sur les effectifs scolaires de l'école d'Orgerus. En revanche, le nombre des enfants en âge d'être au collège reste assez stable mais la même réduction du nombre d'enfants de moins de 14 ans se retrouvera plus tard chez les collégiens.

8.2.1 - La population des ménages

Entre 1990 et 2011, la population d'Orgerus a augmenté de 7% en même temps que son nombre de ménages a augmenté de 28%. Ces chiffres témoignent qu'à Orgerus, comme ailleurs, la taille moyenne des ménages ne cesse de baisser. Cette tendance est due au vieillissement de la population et à la décohabitation augmentant (de plus en plus de familles monoparentales, grand nombre de divorces, etc...).

La même réduction de la taille moyenne des ménages se retrouve partout, par exemple dans l'ensemble de la CCPH et du département des Yvelines.

Cette taille moyenne des ménages correspond approximativement au nombre de personnes par logement en moyenne. Cela signifie qu'il faut de plus en plus de logements pour loger le même nombre de population.

Cet aspect est développé au chapitre 2 sur le logement.

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de logements pour loger 1000 habitants
1990	749	2184	2,9	343
1999	832	2228	2,7	373
2006	895	2325	2,6	385
2011	956	2345	2,5	408

Sur la période récente, 2006 à 2011, l'augmentation du nombre des ménages est essentiellement due aux ménages d'une seule personne (+ 41), davantage que de celui des ménages de plusieurs personnes.

Il est à noter que, parmi ces derniers, ce sont les couples sans enfant qui ont beaucoup augmenté (+ 55) ; a contrario, le nombre des couples avec enfants et celui des familles monoparentales ont diminué.

Considéré en population, ces familles avec enfants représentent une réduction de 115 personnes, compensée par l'augmentation du nombre des couples sans enfant, + 123, qui correspondent généralement à des ménages « vieillissants » où les enfants sont partis.

Evolution de la taille moyenne des ménages

		Nombre de ménages				variation	
		2006		2011			
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Total		895		956		61	6,8%
Ménages d'une personne		178	19,9%	219	22,9%	41	23,0%
Autres ménages sans famille		28	3,1%	16	1,7%		
Ménages avec famille(s)		689	77,0%	721	75,4%	32	4,6%
dont :	couple sans enfant	281	31,4%	336	35,1%	55	19,6%
	couple avec enfant(s)	337	37,7%	332	34,7%	-5	-1,5%
	famille monoparentale	71	7,9%	53	5,5%	-18	-25,4%

		population des ménages				variation	
		2006		2011			
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Total		2325		2345		20	0,9%
Ménages d'une personne		178	19,9%	219	22,9%	41	23,0%
Autres ménages sans famille		67	7,5%	41	4,3%		
Ménages avec famille(s)		2079	232,3%	2086	218,2%	7	0,3%
dont :	couple sans enfant	566	63,2%	689	72,1%	123	21,7%
	couple avec enfant(s)	1323	147,8%	1272	133,1%	-51	-3,9%
	famille monoparentale	190	21,2%	126	13,2%	-64	-33,7%

8.3 - LA POPULATION ACTIVE

Malgré le vieillissement moyen des orgerussiens, la population active a légèrement augmenté entre 2006 et 2011.

Le nombre de 23 actifs supplémentaires masque cependant des variations beaucoup plus importantes selon les différentes classes d'âge. Chez les plus de 55 ans, leur nombre a augmenté de 44, soit presque le double de l'augmentation globale, tandis qu'il a baissé dans toutes les catégories d'âge de moins de 55 ans.

Le nombre des actifs sans emploi a augmenté entre 2006 et 2011 et est passé de 45 à 76 ; il reste cependant relativement réduit avec 7% de chômeurs sur la commune.

	2006					2011						
	Population		actifs		actifs ayant un emploi		Population		actifs		actifs ayant un emploi	
	Nb	Nb	taux d'act.	Nb	taux d'empl.	Nb	Nb	taux d'act.	Nb	taux d'empl.	Nb	taux d'empl.
15 à 19 ans	163	26	16,0%	23	88,5%	157	20	12,7%	18	90,0%		
20 à 24 ans	104	67	64,4%	58	86,6%	104	69	66,3%	58	84,1%		
25 à 39 ans	341	306	89,7%	291	95,1%	318	296	93,1%	270	91,2%		
40 à 54 ans	576	530	92,0%	517	97,5%	562	523	93,1%	500	95,6%		
55 à 64 ans	352	149	42,3%	144	96,6%	360	193	53,6%	179	92,7%		
Ensemble	1536	1078	70,2%	1033	95,8%	1501	1101	73,4%	1025	93,1%		
65 ans ou plus	358	11	3,1%	10	90,9%	453	17	3,8%	16	94,1%		

Les CSP des orgerussiens

Les professions intermédiaires et les cadres sont sur-représentés à Orgerus comparativement à la moyenne dans la région. Ils représentent en 2011 près de la moitié des actifs (49,3%) alors qu'ils n'en représentent que le tiers dans la région (33,6%).

La part des ouvriers et des employés, pourtant sous-représentés, a augmenté entre 2006 et 2011, passant de 37,6% à 40,7%.

La situation, au regard du chômage, est très contrastée selon les différentes catégories socio-professionnelles : 65 des 77 chômeurs dans la commune sont des ouvriers ou des employés, ils n'étaient que 44 en 2006, 5 ans auparavant.

	ORGERUS								Région d'IdF	
	2011				2006				2011	
	Actifs	% des actifs	Actifs et emploi avec	sans	Actifs	% des actifs	Actifs et emploi Nb	sans	% des actifs	
Agriculteurs exploitants	0		0		0		0		0,1%	
Artisans, commerçants, chefs entreprise	113	10,0%	113	0	79	7,5%	79	0	2,9%	
Cadres et professions intellectuelles supérieures	255	22,5%	247	8	277	26,3%	265	12	17,1%	
Professions intermédiaires	304	26,8%	300	4	301	28,6%	297	4	16,5%	
Employés	312	27,5%	271	41	281	26,7%	257	24	17,3%	
Ouvriers	150	13,2%	126	24	115	10,9%	95	20	9,4%	
Ensemble	1 134		1 057	77	1 053		993	60		

Le revenu des orgerussiens

En 2011, 81% des ménages étaient imposés, le revenu moyen par foyer fiscal était de 35 902 euros, soit approximativement le même que celui qui est enregistré dans la CCPH, un peu moins que dans les Yvelines et beaucoup plus qu'en France métropolitaine. Ce revenu est légèrement supérieur à la moyenne en Ile de France.

Si le revenu moyen est assez équivalent à celui des autres collectivités (CCPH, département, région) en revanche, Orgerus se démarque par sa part de foyers fiscaux imposables : plus de 80%.

Ceci témoigne d'une plus grande homogénéité sociologique avec une part comparativement peu importante de foyers non imposables sur la commune.

	% des foyers imposables	Revenu moyen par foyer fiscal
Orgerus	81,0%	35 902 €
CCPH	71,9%	34 866 €
Yvelines	71,5%	37 428 €
Ile de France	64,9%	32 541 €
France	57,0%	25 380 €

Foyers fiscaux et revenus imposables à Orgerus en 2011

Synthèse - Enjeux

Démographie

- La population orgerussienne qui ne comptait qu'environ 900 habitants en 1960, a été multipliée par 2,7 depuis, pour atteindre près de 2400 habitants aujourd'hui.
- La croissance a été particulièrement forte entre 1968 et 1982 avec 1000 habitants en plus en seulement 14 ans soit + 5% chaque année en moyenne.
- La croissance s'est ralentie depuis, particulièrement entre 2006 et 2011 où la population a pratiquement stagné.
- Si Orgerus est, avec Houdan et Septeuil, une des principales communes de la CCPH par sa démographie, elle se démarque des deux autres communes par sa croissance :
 - la progression d'Orgerus a été très forte sur une courte période (1968-1982),
 - Houdan comptait déjà 2400 habitants en 1968, (3340 environ aujourd'hui),
 - Septeuil a connu une croissance plus régulière qu'Orgerus ces 5 dernières décennies.

Structure de la population

- La population orgerussienne est assez âgée en moyenne :
 - 42% de moins de 40 ans (64% en 1982),
 - un indice de jeunesse très bas : 0,87 contre 1,37 dans la CCPH et 1,41 dans le département.
- La taille moyenne des ménages ne cesse de réduire, passant de 2,9 en 1990 à 2,5 en 2011.
- Ce sont les ménages d'une seule personne qui ont le plus augmenté ces dernières années (+ 23% entre 2006 et 2011).

Population active

- La population active a légèrement augmenté ces dernières années malgré le vieillissement moyen de la population.
- Avec 7% des actifs, les chômeurs sont relativement peu nombreux sur Orgerus.
- Les cadres et professions intermédiaires sont sur-représentés comparativement à la moyenne dans la région (près de 50% des actifs contre 1/3).

9 - LES LOGEMENTS

9.1 - LE PARC DE LOGEMENTS

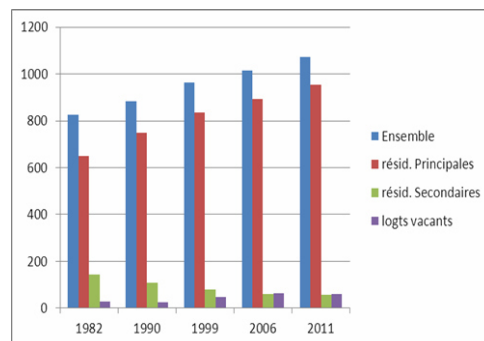
9.1.1 - L'évolution du parc de logements à Orgerus

Le nombre de logements est en constante augmentation sur la commune, même ces dernières années où la population n'a guère augmenté avec, entre 2006 et 2011, seulement 30 habitants de plus mais 57 logements de plus.

Considéré sur les 30 dernières années, entre 1982 et 2011 :

- Le nombre des résidences principales a été multiplié par 1,5 ;
- Le nombre des résidences secondaires diminue constamment, divisé par 2,5 malgré l'augmentation générale du parc ;
- Le nombre des logements vacants reste à un taux de l'ordre de 5%, chiffre habituel qui correspond généralement aux mutations (logements en cours d'achèvement, période de latence entre les déménagements-emménagements, ...).

	1982		1990		1999		2006		2011	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble	826		883		963		1016		1073	
résid. Principales	650	78,7%	750	84,9%	836	86,8%	893	87,9%	954	88,9%
résid. Secondaires	145	17,6%	108	12,2%	81	8,4%	60	5,9%	58	5,4%
logts vacants	28	3,4%	25	2,8%	46	4,8%	63	6,2%	61	5,7%



9.1.2 - L'évolution comparée avec la CCPH

Le parc de logements a moins augmenté à Orgerus que dans l'ensemble de la CCPH sur la période récente, 2 fois moins qu'à Septeuil et 3 fois moins qu'à Houdan.

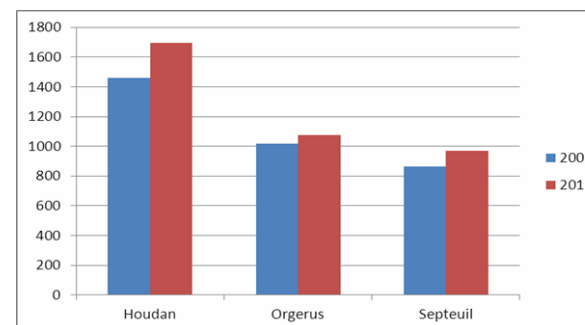
Cette dernière a concentré presque 1/4 de l'augmentation générale du parc du Pays Houdanais alors qu'elle n'en représente que 13%, ceci témoigne de la position de plus en plus centrale de Houdan dans la CCPH.

Evolution du parc dans la CCPH et les villes

	Orgerus					CCPH				
	2006		2011		2011	2006		2011		2011
	Nb	%	Nb	%	%	Nb	%	Nb	%	%
Ensemble	1016		1073		5,6%	11619		12635		8,7%
résid. Principales	893	87,9%	954	88,9%	6,8%	9917	85,4%	10826	85,7%	9,2%
résid. Secondaires	60	5,9%	58	5,4%	-3,3%	1106	9,5%	1073	8,5%	-3,0%
logts vacants	63	6,2%	61	5,7%		595	5,1%	736	5,8%	23,7%

	Houdan					Septeuil				
	2006		2011		2011	2006		2011		2011
	Nb	%	Nb	%	%	Nb	%	Nb	%	%
Ensemble	1461		1695		16,0%	862		971		12,6%
résid. Principales	1316	90,1%	1514	89,3%	15,0%	741	86,0%	810	83,4%	9,3%
résid. Secondaires	45	3,1%	33	1,9%	-26,7%	56	6,5%	76	7,8%	35,7%
logts vacants	100	6,8%	149	8,8%		65	7,5%	85	8,8%	

Evolution comparée 2006-2011 entre les 3 villes



9.2 - LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

9.2.1 - La taille des logements

Les logements orgerussiens sont pour la plupart des grands logements avec, en 2011 :

- 81,7% de 4 pièces et plus
- 6,2% de 1 ou 2 pièces

Cette part de grands logements a peu évolué ces dernières années puisque les 2/3 des logements construits entre 2006 et 2011 ont été des logements de 5 pièces ou plus (39 sur 61).

La taille des logements (résidences principales)

	2011	%	2006	%
1 pièce	13	1,4	14	1,6
2 pièces	46	4,8	36	4
3 pièces	115	12,1	99	11,1
4 pièces	184	19,3	189	21,2
5 pièces et +	595	62,4	556	62,2
Ensemble	954	100	893	100

Cette caractéristique traduit la typologie du parc très largement dominé par les maisons individuelles, 91,5% du parc étant composé de logements individuels contre seulement 8,1% d'appartements.

Il est cependant à noter qu'entre 2006 et 2011, 1/3 environ des nouveaux logements ont été des appartements logements collectifs et 2/3 des maisons individuelles (19 contre 40).

Les types de logements

	2011	%	2006	%
Maisons	982	91,5	942	92,7
Appartements	87	8,1	68	6,7
Ensemble	1 073	100	1 016	100

9.2.2 - L'ancienneté des logements

60% environ du parc des résidences principales datent de la période située entre 1946 et 1990. En fait compte tenu que la commune a connu sa croissance forte à partir des années 1960, il est probable que la période de construction de la majorité du parc orgerussien ait été concentrée sur une période encore plus courte avec plus de la moitié du parc qui date des années 1960 aux années 1980.

	Résidences principales	
	Nombre	%
Construites avant 2009	925	100
Avant 1946	198	21,4
De 1946 à 1990	565	61,1
De 1991 à 2008	162	17,5

9.2.3 - L'ancienneté d'emménagement

Plus des 3/5^{ème} des ménages orgerussiens résidaient déjà dans la commune 10 ans auparavant et 80% il y a 5 ans au moins. Ceci traduit une relative stabilité de la population.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages
- de 2 ans	70	7,3	169
De 2 à 4 ans	118	12,4	305
De 5 à 9 ans	166	17,4	485
10 ans ou plus	599	62,8	1 384
Ensemble	954	100	2 343

Toutefois, considérant que le parc de logements n'a augmenté que d'environ 10% entre 1999 et 2011 (+110 logements), les près de 40% de ménages qui ne résidaient pas à Orgerus auparavant témoignent d'une rotation assez significative dans le parc.

9.2.4 - Le statut d'occupation

85% environ des ménages orgerussiens sont propriétaires de leur logement.

Les logements sociaux correspondent à un immeuble situé rue du stade Marcel Cuaz acheté par la commune en 1999 à cet effet. Ces 11 petits logements sont gérés par l'OPIEVOY.

	2011		2006		
	Nombre de logements	%	Nombre de personnes	Nombre	
Propriétaire	954	84,3	2 445	909	85,1
Locataire	144	12,7	313	116	10,8
- dont logement social	8	0,7	12	10	0,9
Logé gratuitement	34	3	67	43	4
Ensemble	1 132	100	2 825	1 068	100

Nota : ce tableau de données de l'INSEE indique 8 locataires de logement social en 2011 tandis que les 11 logements gérés par l'Opievoy datent de 1999.

9.2.5 - Les besoins en logements

Les perspectives d'évolution

Le calcul du point mort entre 1999 et 2011

Les besoins en logements s'analysent au regard des logements nécessaires au maintien de la population et des logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants.

Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population peut être estimé par un calcul dit du « point mort » qui prend en compte :

- le desserrement des ménages qui correspond à la diminution constante du nombre de personnes par ménage dû au vieillissement de la population et à la décohabitation (augmentation du nombre de familles monoparentales et de divorces) ;

- le renouvellement du parc de logements, c'est-à-dire la compensation des démolitions de logements anciens, les regroupements de logements, les changements d'affectation ;
- la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Compte tenu qu'il n'y a pas de renouvellement du parc (démolitions/reconstructions) significatif et que le nombre des résidences secondaires n'a pratiquement pas varié entre 1999 et 2011 (seulement 2 résidences secondaires de moins), seul le « desserrement des ménages » est pris en compte dans le calcul du point mort sur la commune.

Eléments chiffrés	1999	2011
	population	2245
logements	1068	1132
taille moyenne des ménages	2,10	2,08

Destination des logements nouveaux/ population	variation 2012/99	maintien de la pop.	augment. de la pop.
	population	109	2245
logements	64	12	52

Le calcul du point mort montre que sur Orgerus, entre 1999 et 2011 :

- la compensation de la baisse de la taille moyenne des ménages a nécessité la construction de 12 logements⁹ ;
- 52 logements ont contribué à l'augmentation de la population.

Les perspectives d'évolution à travers le point mort

En 2011, la taille moyenne des ménages était de 2,08 personnes et a baissé de 0.02 en 12 ans, elle était de 2,1 en 1999. L'évolution de cette taille moyenne des ménages est prépondérante pour établir les hypothèses démographiques à l'avenir compte tenu des constructions attendues ; deux hypothèses sont envisageables :

Hypothèse 1 : Comme partout en France de façon générale, la taille moyenne des ménages continue à baisser ; si cette baisse se poursuit au même rythme que ces dernières années, il faudra au moins un logement de plus chaque année pour maintenir le niveau démographique actuel, il faudrait construire 15 logements d'ici 15 ans pour qu'Orgerus garde au minimum 2354 habitants en 2030, soit atteindre 1144 logements à cette date.

Ce n'est qu'au-delà de ce niveau de parc de logements qu'Orgerus pourra voir s'accroître sa population.

⁹ (Population des ménages en 99/ taille moyennes des ménages en 2011)

Hypothèse 2 : La taille moyenne des ménages est déjà faible pour une commune péri-urbaine à dominante pavillonnaire. Le développement urbain d'Orgerus date des années 1970 avec la création des grands lotissements, les personnes qui avaient 30 ans à cette époque en ont aujourd'hui plus 70 par exemple aussi la commune devrait connaître un renouvellement de sa population dans les prochaines années.

Cette seconde hypothèse paraît presque plus réaliste que la première aussi Orgerus pourrait connaître une extension démographique assez importante ces prochaines années compte tenu de deux facteurs au moins :

- Le renouvellement de la population avec l'arrivée de familles dans le tissu urbain constitué,
- Les constructions qui se font bien souvent par densification du tissu pavillonnaire (divisions de terrains en particulier).

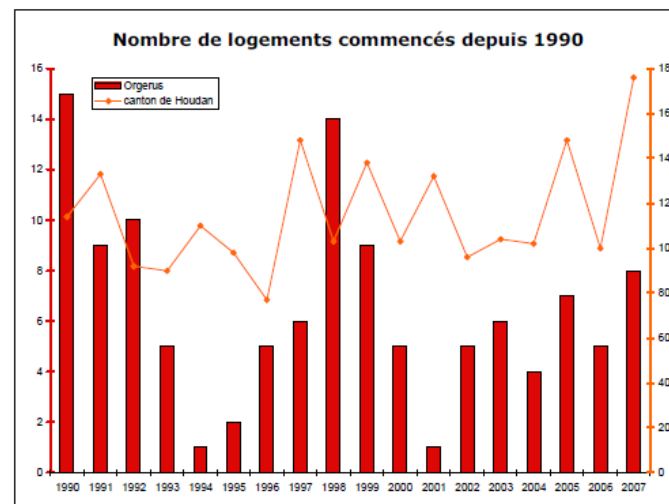
En outre, tout nouveau développement urbain impactera fortement la démographie orgerussienne.

9.3 - L'ÉVOLUTION RÉCENTE

Le nombre de logements commencés sur la commune a fortement fluctué ces dernières années.

Deux années ont été marquées par un pic de construction : 15 en 1990 et 14 en 1998, tandis que, de façon générale, le rythme annuel oscille entre 5 et 10 logements supplémentaires depuis 1990.

Nombre de logements commencés entre 1990 et 2007



Source : Sitadel

Ces dernières années ont eu tendance à rompre avec cette période. Très peu de logements ont été construits autour des années 2010 (2 seulement en 2011 par exemple).

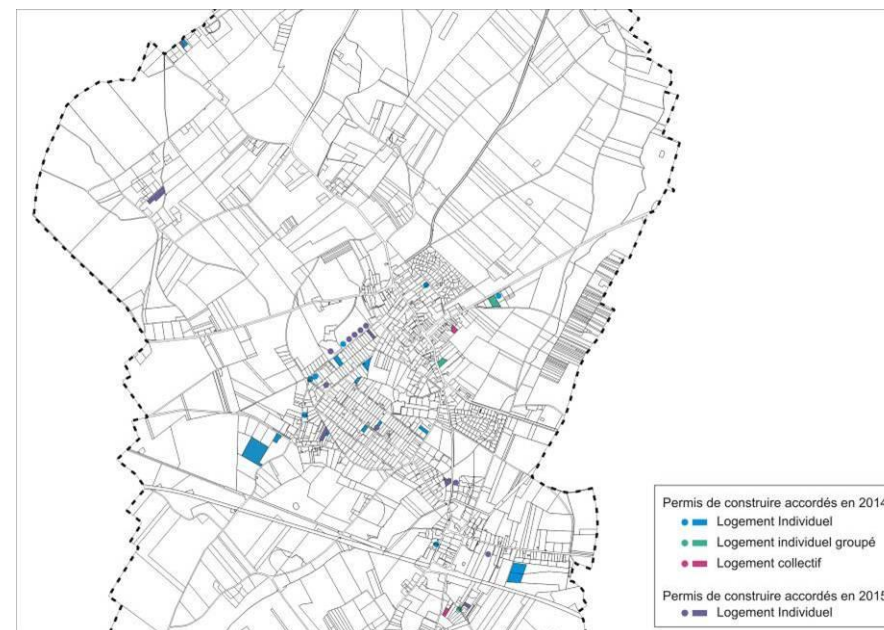
Un nouveau changement a été observé par la suite. Une forte constructibilité a commencé à être mise en place dès 2014 avec 25 permis de construire¹⁰ accordés représentant 68 logements au total (dont 23 en collectif). De même, en 2015, 16 permis de construire ont été accordés totalisant ainsi 16 logements en plus (maisons individuelles). Ces permis de construire sont recensés dans les tableaux et la carte suivante. On peut noter que les espaces en périphérie de la zone urbaine sont directement concernés.

En plus des permis de construire accordés de nombreux autres ont été demandés mais refusés. Une réelle évolution des constructions et du développement urbain est donc mise en évidence.

Outre la constructibilité importante que permet le PLU en vigueur, cette nouvelle situation est en grande partie issue des dispositions nouvelles de la loi ALUR qui a supprimé l'opposabilité des règles de dimension minimum des terrains et de COS du PLU.

Si cette constructibilité ouverte peut être considérée comme un bienfait pour l'apport de nouvelles populations, elle n'est pas sans engendrer un relatif désordre urbain par la quasi-absence de règles d'urbanisme opposables puisque le PLU de 2013 avait organisé sa réglementation en grande partie au travers de ces dispositions.

Les demandes de construction récentes



¹⁰ Non comptés les extensions, aménagements, ...

Permis de construire accordés 2014

	Adresse	Parcelle	Type	Nombre
1	24 places des halles	E602	collectif	19 logements
2	39 rue du bois carré	E623	individuel	1 maison
3	7 rue des Agneaux	G485	individuel	1 maison
4	30 ter rue Mare Montigny	J138	individuel	1 maison
5	30 bis rue Mare Montigny	J 139	individuel	1 maison
6	40 bis rue du Moutier	I82	individuel	1 maison
7	rue des Petit Clos	G24p	individuel	1 maison
8	20 bis rue des Maillières	E 417-419	individuel	1 maison
9	22-24 rue de la Tourelle	F 398-401	individuel	1 maison
10	16 bis rue de Flexanville	H 279	individuel	1 maison
11	27 bis rue du Bois Carré	F666	individuel	1 maison
12	rue de la Tourelle	G 424 et 256	individuel	1 maison
13	4 Grande Rue	E 467	individuel groupé	5 pavillons
14	16 rue de Flexanville	lot C ; H 414-418	individuel groupé	6 pavillons
15	rue du Clos au Biches	I34	collectif	4 logements
16	1 ter Rue du de la Source	F315	individuel	1 maison
17	rue des 20 Arpents	I380	individuel groupé	4 maisons
18	35 rue du Bois carré	F633	individuel	1 maison
19	50 rue de la Tourelle	F453 lot b	individuel	1 maison
20	rue des Petit Clos	G94 lot B	individuel	1 maison
21	33 rue des clos des Bourgognes	N273	individuel	1 maison
22	rue de la Rolanderie	A106 A132	individuel	1 maison
23	rue du Bois Carré	O 185-177	individuel	1 maison
24	14 Rue Legendre	F105 lot A	individuel	1 maison
25	33 rue du Clos des Bourgognes	N 245-279	individuel	1 maison

Permis de construire accordés 2015

	Adresse	Parcelle	Type	Nombre
1	rue de la Rolanderie	A 106	individuel	1 maison
2	rue du Bois Carré	O 185	individuel	1 maison
3	rue du Bois Carré	O 176	individuel	1 maison
4	5 rue du Bois Carré	O 182	individuel	1 maison
5	rue des Petit Clos	G 99	individuel	1 maison
6	15 rue des 20 Arpents	I 440	individuel	1 maison
7	L'Arnière	A 13	individuel	1 maison
8	14 rue de la mare Montigny	I 460-461	individuel	1 maison
9	56 rue de la Tourelle	F 707 lot A	individuel	1 maison
10	46 rue de la Beconcelle	N 184/209 lot A	individuel	1 maison
11	rue du Bois Carré	O 178	individuel	1 maison
12	18 rue du Moutier	H 396	individuel	1 maison
13	rue du Bois Carré	O 88-122	individuel	1 maison
14	22-24 rue de la Tourelle	F 711	individuel	1 maison
15	11 rue du Moutier	H 420-421	individuel	1 maison
16	rue du Bois Carré	O 178-186 lot F	individuel	1 maison

9.4 - LE PLH DE LA CPCH

En 2010 après l'intégration des 2 communes d'Orgerus et Tartre Gaudran à la Communauté de Communes du Pays Houdanais, le PLH a été révisé pour prendre en compte leur arrivée. A l'échelle du territoire intercommunal, l'objectif de construction est passé de 775 à 900 logements sur 6 ans, soit 150 logements par an. La ventilation mis en œuvre avant l'intégration des 2 communes à la CCPH est maintenue, cet objectif se décompose en :

- 189 logements en locatif aidé ;
- 45 logements en accession sociale ;
- 207 logements en accession intermédiaire (mobilisant un Prêt à Taux Zéro) ;
- 459 logements réalisés en libre.

Le document propose une nouvelle ventilation communale pour prendre en compte l'intégration des deux nouvelles communes ainsi que le nouvel objectif. La commune d'Orgerus apparaissant difficile à classer parmi les catégories de communes définies, il est proposé "que comme pour Houdan et Maulette, un objectif spécifique soit donné à cette commune qui affiche un objectif clair et diversifié de l'habitat ". Les communes sont donc classées comme suit :

- Houdan,
- Maulette,
- Orgerus,
- Les communes de plus de 1 000 habitants et/ou en dynamique de projet
- Les 21 communes rurales

Pour Orgerus, l'objectif fixé en 2010 était de 14 % de l'ensemble des 900 logements projetés soit environ 125 à réaliser à l'horizon 2013.

Selon l'objectif du PLH, ces 125 logements se répartissent entre :

- 27 en locatifs sociaux
- 7 logements en accession sociale
- 25 logements en accession intermédiaire
- 66 logements en marché libre.

Synthèse - Enjeux

Le parc de logements

- Le nombre des logements est en constante augmentation sur la commune, multiplié par 1,5 entre 1982 et 2011.
- La croissance du parc a été plus lente sur Orgerus que sur l'ensemble de la CCPH et sur les 2 autres communes principales, Houdan et Septeuil, ces dernières années.

Les caractéristiques du parc

- Plus de 80% de grands logements, seulement 59 résidences principales de 1 ou de 2 pièces en en 2011 et 12% de 3 pièces (115).
- Plus de 90% de logements individuels, seulement 87 appartements en 2011.
- Plus de 60% des logements datent de la période située entre l'après seconde guerre mondiale et 1990, moins de 200 près de 1000 sont plus anciens.
- 85% de propriétaires, moins de 150 locataires dont 11 logements sociaux.

Les perspectives d'évolution

- Ces dernières années, un logement supplémentaire a été nécessaire chaque année pour qu'Orgerus maintienne son niveau démographique.
- Par extrapolation de ce calcul du « point mort », il faudra construire un logement par an pour que la population d'Orgerus se maintienne. Toutefois, il est assez probable que la commune va connaître un renouvellement de sa population avec un rajeunissement et l'arrivée de familles, dans cette hypothèse la population orgerussienne devrait s'accroître sans compter les nouvelles constructions.
- Notamment du fait de la Loi ALUR du 24 mars 2014, de nombreuses demandes de permis de construire sont déposées et accordées en 2014 et en 2015, présageant d'une forte progression du parc les années à venir, sans même voir de nouveaux développements urbains.

10 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

10.1 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES NON COMMERCIALES

10.1.1 - Sur la commune

Les activités économiques à Orgerus

Établissements actifs et secteurs d'activité

Au 31 décembre 2012 la commune hébergeait 230 établissements actifs employant 320 personnes au total, soit 8,2% des 2805 établissements actifs de la CCPH. Par comparaison la ville de Houdan concentre 23% des établissements actifs de l'ensemble de la CCPH.

L'activité est largement dominée par le secteur dit "commerce, transport et services divers" qui représentait environ les 2/3 (64 %) des 147 établissements de la commune. Malgré l'absence de données détaillées la faible part du secteur "commerce et réparation automobile" (sous-secteur de "commerce, transport et services divers") (14%) montre qu'il s'agit essentiellement d'établissements de services.

La grande majorité des établissements de la commune n'emploie pas de salariés. Ainsi en 2012, les 4/5ème (79 %) des 230 établissements actifs n'employaient aucun salarié. Seulement 7 des 49 établissements ayant des salariés en employaient plus de 10.

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	14	6,1	12	1	1	0	0
Industrie	9	3,9	5	4	0	0	0
Construction	29	12,6	25	4	0	0	0
Commerce, transports, services divers	147	63,9	115	28	1	3	0
dont commerce et réparation automobile	32	13,9	19	12	0	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	31	13,5	24	5	1	0	1
Ensemble	230	100	181	42	3	3	1

Avec 189 emplois, soit près de 60% de l'ensemble des postes salariés, ce sont les établissements du secteur "commerce, transport et services divers" qui sont le plus pourvoyeurs d'emplois avec 1.3 poste en moyenne par établissement actif.

En second, le secteur dit "Administration publique, enseignement, santé, action sociale" fournit 91 postes salariés avec en moyenne 3 postes par établissement.

Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés
Agriculture, sylviculture et pêche	17	5,3	1	16	0	0
Industrie	14	4,4	14	0	0	0
Construction	9	2,8	9	0	0	0
Commerce, transports, services divers	189	59,1	68	11	110	0
dont commerce et réparation automobile	67	20,9	34	0	33	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	91	28,4	18	14	0	59
Ensemble	320	100	110	41	110	59

La plus importante entreprise de la commune est une blanchisserie industrielle appartenant au groupe SDEZ localisée dans la zone d'activités



L'offre d'emplois

En 2011, il y avait environ 470 emplois sur la commune. L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) était de 44.8. Comparativement cet indicateur était de 84.3 pour le département des Yvelines et de 55.5 pour l'ensemble des villes de la CCPH. Ce faible taux d'emploi témoigne du caractère résidentiel d'Orgerus qui bénéficie de la proximité de zones d'emplois et de leur bonne accessibilité.

C'est le secteur "Commerce, transports, services divers" qui domine avec 60 % des emplois de la zone, secondairement le secteur "Administration publique, enseignement, santé, action sociale" représente 30 % des emplois.

Emplois selon le statut professionnel

	2011	%	2006	%
Salariés	371	79,4	308	78,3
dont femmes	233	50	181	46
dont temps partiel	66	14,2	62	15,7
Non-salariés	96	20,6	85	21,7
dont femmes	32	7	33	8,3
dont temps partiel	22	4,8	11	2,8
Ensemble	467	100	394	100

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

	2011	
	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	91	18,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	62	13
Professions intermédiaires	120	25
Employés	115	24
Ouvriers	91	19
Ensemble	480	100

Emplois selon le secteur d'activité

	2011				2006	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Agriculture	12	2,5	33,3	100	16	4,9
Industrie	16	3,3	0	74,6	16	4,9
Construction	32	6,7	0	12,1	42	13,1
Commerce, transports, services divers	279	58,2	52,1	73,3	154	47,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	141	29,3	82,2	85,5	95	29,3
Ensemble	480	100	55,2	73,5	323	100

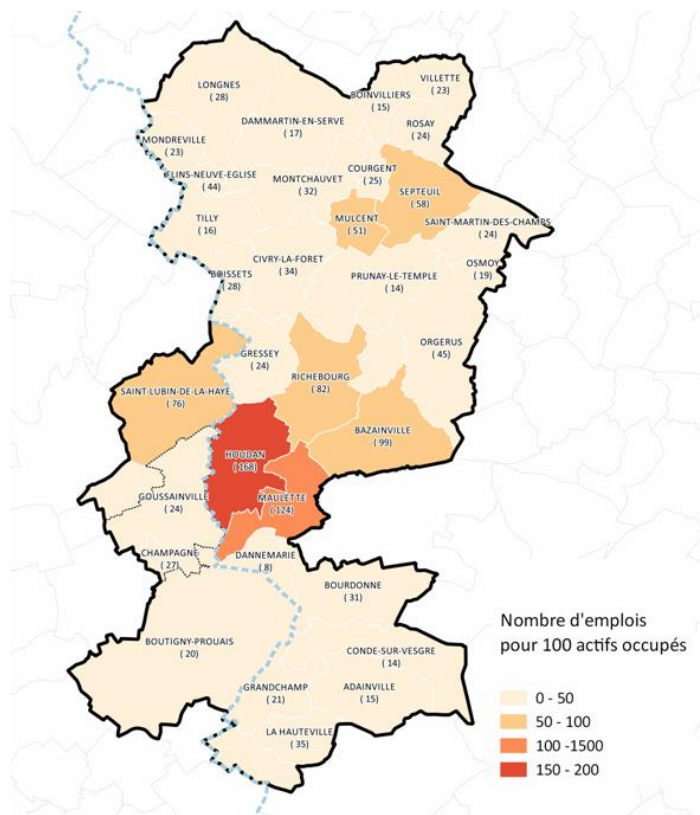
10.1.2 - Dans la CCPH et les environs

La majorité des villes de la communauté de communes ont un indicateur d'emploi inférieur à 100, témoignant de la situation périurbaine du territoire Houdanais. Cet indicateur est inférieur à 25 pour 18 communes, compris entre 25 et 100 pour 16 et supérieur à 100 pour seulement 2 : les villes de Houdan et de Maulette auxquelles on peut ajouter la commune de Bazainville qui, avec 99 emplois pour 100 actifs occupés sur son territoire, est proche de l'équilibre parfait. Expliquant leur bon taux d'emplois, ce sont ces trois villes qui bénéficient de la présence de zones d'activités économique sur leur territoire.

Avec 2581 emplois sur le territoire pour 1537 actifs occupés résidants c'est la commune de Houdan qui a l'indicateur de concentration d'emploi le plus élevé de la CCPH (168 emplois pour 100 actifs) lui conférant un rôle moteur en termes d'activités économiques et d'emplois pour le secteur. Houdan concentre près du quart (23%) des établissements actifs et 35% des emplois de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

La ville de Maulette a également un indicateur de concentration d'emplois supérieur à 100 (124 emplois pour 100 actifs occupés). Cependant avec 480 emplois en 2011 (7 % des emplois de la CCPH) et 128 établissements actifs elle a un poids économique bien moindre que Houdan à l'échelle de la CCPH. L'importance des emplois par rapport à la population active est liée à la présence sur le territoire d'une zone d'activité économique de 14,5 hectares.

Indicateur d'emploi dans les communes de la CCPH



	Emplois au lieu de travail en 2011	Actifs occupés en 2011 (princ)	Indicateur de concentration d'emploi
DANNEMARIE	9	113	8
CONDE-SUR-VEGRE	81	570	14
PRUNAY-LE-TEMPLE	27	202	14
ADAINVILLE	55	360	15
BOINVILLIERS	20	129	15
TILLY	44	278	16
DAMMARTIN-EN-SERVE	91	527	17
ORVILLIERS	61	331	19
OSMOY	36	188	19
HAVELU	12	63	19
BOUTIGNY-PROUAIS	176	886	20
GRANDCHAMP	31	151	21
VILLETTE	50	236	21
MONDREVILLE	44	191	23
GRESSEY	60	251	24
ROSAY	42	177	24
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	31	127	24
GOUSSAINVILLE	111	466	24
COURGENT	46	185	25
CHAMPAGNE	34	126	27
BOISSETS	33	118	28
LONGNES	207	734	28
BOURDONNE	73	230	32
MONTCHAUVET	40	123	32
TACOIGNIERES	154	488	32
CIVRY-LA-FORET	57	166	34
LA HAUTEVILLE	30	86	35
FLINS-NEUVE-EGLISE	35	79	44
ORGERUS	467	1042	45
LE TARTRE-GAUDRAN	8	16	50
MULCENT	32	62	51
SEPTEUIL	565	960	59
SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE	310	408	76
RICHEBOURG	524	640	82
BAZAINVILLE	724	729	99
MAULETTE	480	387	124
HOUDAN	2581	1537	168

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	259	9,2	225	31	2	1	0
Industrie	145	5,2	86	44	6	5	4
Construction	294	10,5	202	82	8	1	1
Commerce, transports, services divers	1 772	63,2	1 360	364	26	16	6
dont commerce et réparation automobile	408	14,5	279	111	8	6	4
Administration publique, Enseignement, santé, action sociale	335	11,9	232	76	11	6	10
Ensemble	2 805	100	2 105	597	53	29	21

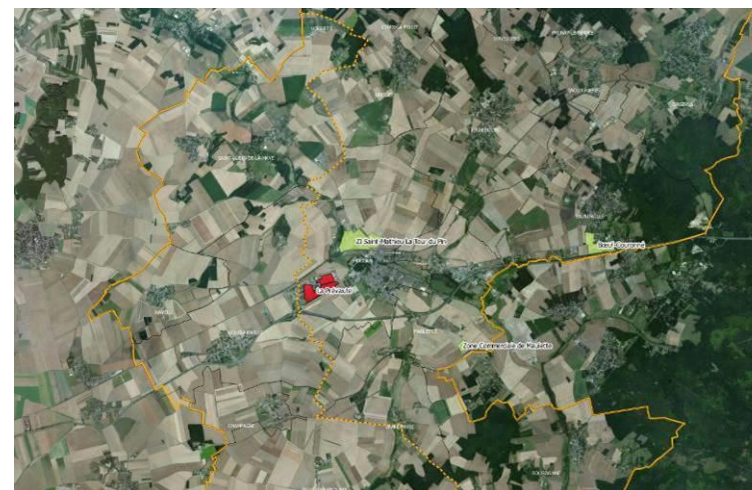
Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2012

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	98	1,8	48	28	22	0	0
Industrie	722	13,2	163	79	152	206	122
Construction	372	6,8	201	96	20	55	0
Commerce, transports, services divers	2 575	47	990	335	483	249	518
dont commerce et réparation automobile	1 147	20,9	350	109	169	163	356
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 709	31,2	295	146	155	488	625
Ensemble	5 476	100	1 697	684	832	998	1 265

Les zones d'activités de la CCPH

La CCPH accueille aujourd'hui 5 zones d'activités économiques dont 4 sont encore actives, c'est à dire sur lesquelles il y a encore du foncier disponible pour la construction de locaux d'entreprise. La communauté de Communes du Pays Houdanais dispose de la compétence dite « développement économique ». À ce titre elle est responsable du développement et de la gestion de ces 5 zones.

Zone d'Activité Économique de la CCPH en Ile-de-France (source IAU)



Active = foncier disponible/ achevée = plus de foncier

ZAE	Commune	Surface (HA)	Statut
La Prévoté	HOUDAN	25	achevée
ZI Saint-Mathieu	HOUDAN	15	active
La Tour du Pin	HOUDAN	4	active
Zone Commerciale de Maulette	MAULETTE	14.5	active
Bœuf-Couronné	BAZAINVILLE	15.11	active

La zone de la Prévôté (Houdan)

La Prévôté est une zone d'activité de 25 hectares située à Houdan. C'est la plus importante zone d'activité de la communauté de communes en termes de surface. Elle a été gérée par la CCPH, comme l'ensemble des ZAE du territoire intercommunal, jusqu'à l'achèvement de sa commercialisation. Elle est partagée entre : un espace de 17 hectares d'activités, le Centre Aquaforme Christian Barjot et une partie de 5 hectares destinés à l'habitat. Elle dispose d'une situation d'accessibilité favorable liée à la proximité immédiate de la Route Nationale 12 reliant Versailles à Dreux, la Route Départementale 983 reliant Mantes la Jolie à Rambouillet et la Gare SNCF de Houdan



Aujourd'hui la zone accueille 19 entreprises dans des secteurs très divers comme : le transport en commun, l'architecture, la pharmacie, les produits d'entretien, l'hôtellerie, la menuiserie, l'automobile, la fabrication de présentoirs pour les magasins, l'emballage, l'équipement pour garages, la jardinerie, la mécanique de précision, les équipements et accessoires de lunetterie, la fabrication de peinture, la fabrication d'emballages plastiques...

En 2005 la CCPH y a installé "l'Espace Prévôté Pépinière/Hôtel d'entreprise" équipement ayant vocation à accueillir de jeunes entreprises et à les aider à se développer. Sur une surface d'environ 1700 m², 24 espaces de bureaux et 6 ateliers y sont mis à disposition, à des prix adaptés, avec une priorité pour les entreprises de moins de 5 ans. L'espace offre en outre des formations destinées aux créateurs d'entreprises et propose des services mutualisés.

Zone d'activités de la Prévôté



ZI Saint-Mathieu et de la Tour du Pin

La ZI St Matthieu est située à Houdan. Sa restructuration et modernisation a commencé en 2010 avec : une voirie interne a été réalisée dissociant 3 hectares de foncier en cours de commercialisation (dénommé zone de la Tour du Pin) et un terrain bâti de 2 Ha qui a été acquis pour être restructuré puis commercialisé.



Zone Commerciale de Maulette

La zone commerciale de Maulette s'étend sur 8 hectares environ. Elle accueille 17 établissements qui totalisent environ 150 emplois. Les principaux pourvoyeurs d'emploi de la zone sont les activités de commerce avec en premier lieu Intermarché et Bricomarché.



Boeuf - Couronné

Situé à l'abord immédiat de la Nationale 12 (Paris-Dreux), la ZI du Bœuf Couronné est située à Bazainville Elle comprend 1,8 ha de foncier commercialisés ainsi que la réhabilitation de friches industrielles.



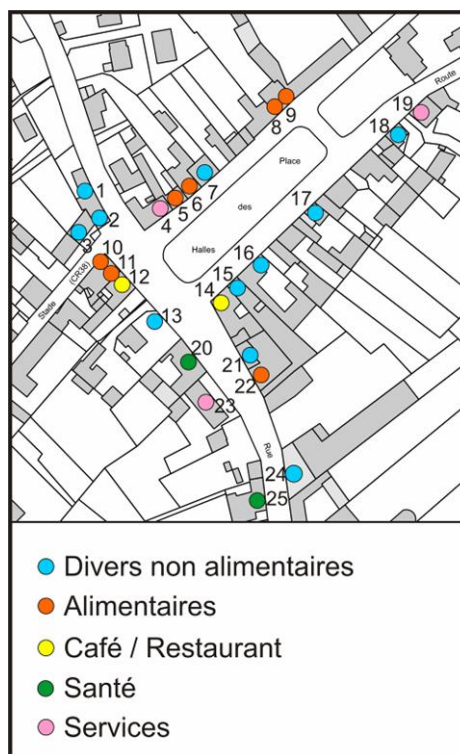
10.2 - LES ACTIVITES COMMERCIALES

10.2.1 - Sur la commune

La commune dispose de la plupart des services et commerces de proximité nécessaires aux habitants. Pour l'essentiel ceux-ci sont concentrés dans le centre-ville autour de la Place des Halles et à proximité immédiate de celle-ci le long de la Grande Rue. Cette fonction centrale de cet espace est renforcée par la proximité des principaux équipements de la commune (hormis le collège) : le groupe scolaire ou la bibliothèque.

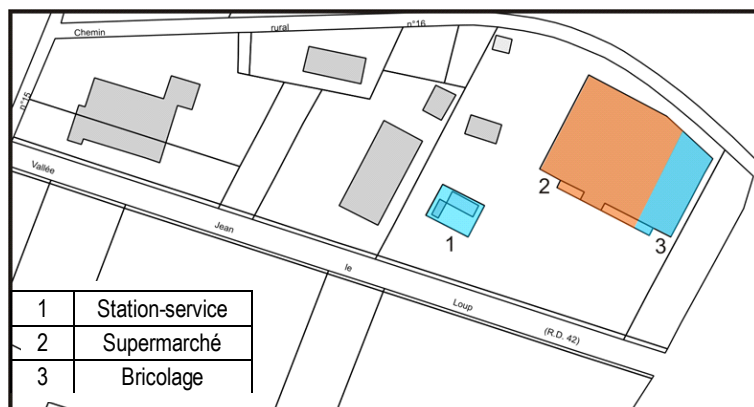
Les commerces du centre-ville

1	Ecole de Conduite
2	Fleuriste
3	Coiffeur
4	Bureau de Poste
5	Boucherie Charcuterie
6	Boulangerie
7	Institut de Beauté
8	Epicerie
9	Vins et Spiritueux
10	Boulangerie Pâtisserie
11	Confiserie Glacier
12	Restaurant
13	Cabinet Vétérinaire
14	Bar Tabac Presse Restaurant
15	Agence Immobilière
16	Agence Immobilière
17	Coiffeur
18	Mercerie
19	Assureur
20	Pharmacie
21	Coiffeur
22	Epicerie
23	Banque
24	Garage Automobile
25	Cabinet Infirmier



Complétant cette offre, un pôle commercial situé le long de la route départementale 42 à la sortie Est de la commune, accueille un Supermarché Simply Market, une station-service et un magasin de Bricolage (Bricor).

Le pôle commercial d'Orgerus



10.2.2 - Dans la CCPH et les environs

La place d'Orgerus dans la CCPH

Avec l'offre de commerces du centre-ville complétée par la présence du supermarché Simply Market à la sortie de la commune Orgerus constitue un pôle attractif pour les communes des alentours qui ne disposent pas de commerces de proximité.

Par ailleurs la Poste d'Orgerus dessert aussi les communes de Behoust, de Flexanville, d'Osmoy et de Prunay-le-Temple.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Houdanais Houdan est la centralité commerciale la plus importante. Ainsi selon les données de la "base permanente des équipements" de 2013, base de données fournie par l'INSEE référençant les commerces et les équipements à l'échelle communale, les villes d'Orgerus et de Septeuil comptaient chacune 13 commerces tandis que la ville de Houdan en comptait 40. En outre, la ville de Houdan dispose d'une offre bien plus diversifiée avec notamment des commerces d'agrément et d'équipements inexistant à Orgerus et peu nombreux à Septeuil. Par exemple, dans le secteur de l'habillement, il y a à Houdan 5 magasins de vêtements et 2 de chaussures contre seulement 1 magasin de vêtements à Septeuil et aucun à Orgerus.

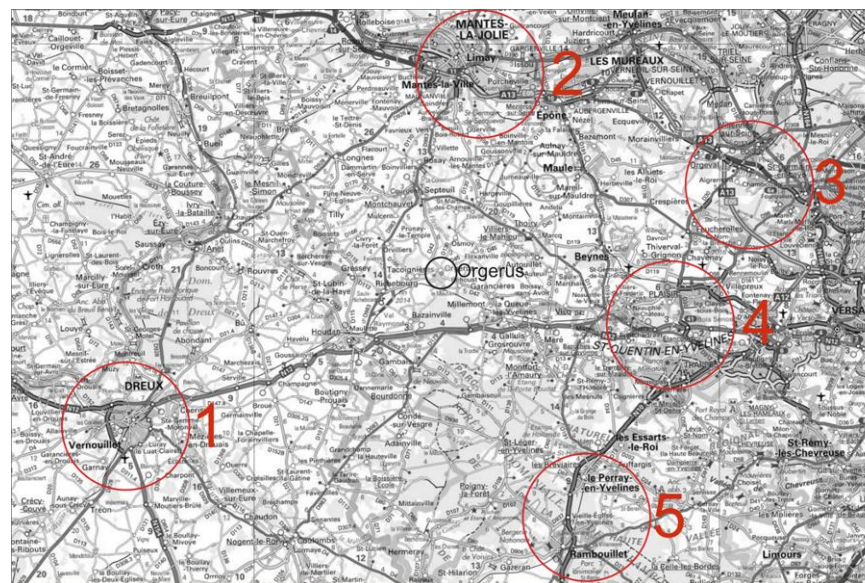
Les grands pôles Commerciaux autour D'Orgerus

Il n'y a pas de grands pôles commerciaux dans les alentours immédiats d'Orgerus. Cependant la ville est entourée de 16 Hypermarchés (espace de vente en libre-service d'une surface supérieure à 2500 m² dont plus du tiers des ventes sont réalisées dans le domaine de l'alimentation) situé à moins de 40 minutes en voiture. Par exemple la ville de Dreux, à environ 35 Kms et 30 minutes de voiture accueille 3 hypermarchés et de nombreux autres commerces et forme un pôle commercial d'envergure micro-régionale voir régionale.

En tout il y a cinq pôles commerciaux d'envergure (au moins un hypermarché et un centre commercial de plus de 5000 m²) à moins de 45 minutes de voiture de la commune.

Ville	Nombre	Groupe	
Rambouillet	2	Carrefour	Leclerc
Plaisir	1	Auchan	
Maurepas	1	Auchan	
Coignères	1	Auchan	
Buchelay	1	Auchan	
Mantes-la-Jolie	1	Intermarché	
Limay	1	Carrefour	
Flins-sur-Seine	1	Carrefour	
Les Mureaux	1	Auchan	
Orgeval	1	Intermarché	
Anet (28)	12	Leclerc	
Dreux (28)	1	Cora	Intermarché
Vernouillet (28)	1	Hyper U	

Les pôles commerciaux d'envergure à moins de 45 minutes d'Orgerus en voiture



1 - Dreux Vernouillet (Eure-et-Loir) 2- Mantes-la-Jolie (Yvelines) 3- Orgeval Chambourcy 4- Plaisir Trappes 5- Rambouillet

10.3 - LES EMPLOIS DES ORGERUSSIENS

10.3.1 - Les emplois par secteur d'activités

Population active des 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2011				2006			
	actifs		dont actifs ayant un emploi		actifs		dont actifs ayant un emploi	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	0	0 %	0	0 %	0	0,00%	0	0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	113	10%	113	10,7%	79	7,50%	79	7,9%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	255	22,5%	247	23,4%	277	26,30%	265	26,7%
Professions intermédiaires	304	26,8%	300	28,4%	301	28,60%	297	29,9%
Employés	312	27,5%	271	25,6%	281	26,70%	257	25,9%
Ouvriers	150	13,2%	126	11,9%	115	10,90%	95	9,6%
Ensemble	1 134	100%	1 057	100%	1 054	100,00%	994	100 %

Population des 15 ans ou plus par type d'activité

	2011	2006
	Actifs en %	73,4%
actifs ayant un emploi en %	68,3%	67,2%
chômeurs en %	5,1%	2,9%
Inactifs en %	26,6%	29,9%
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,2%	11,3%
retraités ou préretraités en %	9,9%	10,7%
autres inactifs en %	5,5%	7,8%
Ensemble	1 501	1 536

10.3.2 - Les lieux de travail

Une majorité des actifs d'Orgerus travaille dans une autre commune des Yvelines, cependant leur part a connu une nette diminution entre 2006 et 2011, en passant de 60 à 53% de l'ensemble des actifs ayant un emploi.

Entre 2006 et 2011 la part des actifs ayant un emploi résidant à Orgerus et travaillant dans la commune est passée de 15,9% à 18,8% (30 personnes en plus qui travaillent sur Orgerus). Cette augmentation de près de 3 % tend à rapprocher la situation du territoire

Orgerussien de celle du département des Yvelines ou 20% des actifs ayant un emploi travaillait et résidait dans la même commune.

La part relativement élevée des actifs travaillant dans une autre région que leur région de résidence, 5,3 % pour Orgerus en 2011 contre seulement 1,8 % à l'échelle des Yvelines, est liée à la proximité de la limite avec la région centre.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Orgerus

	2011		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
dans la commune de résidence	195	18,8%	165	15,9%
dans une commune autre que la commune de résidence	846	81,2%	877	84,1%
située dans le département de résidence	552	53%	626	60%
située dans un autre département de la région de résidence	238	22,8%	230	22%
située dans une autre région en France métropolitaine	56	5,3%	22	2,1%
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1%	0	0%
Ensemble	1 042	100%	1 043	100%

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la CCPH et à Houdan

	CCPH		Houdan	
	2011		2011	
	Nombre	%	Nombre	%
dans la commune de résidence	2 053	15,4%	411	26,8%
dans une commune autre que la commune de résidence	11 302	84,6%	1 125	73,2%
située dans le département de résidence	6 972	52,2%	735	47,8%
située dans un autre département de la région de résidence	2 292	17,2%	272	17,7%
située dans une autre région en France métropolitaine	2 020	15,1%	118	7,7%
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	17	0,1%	0	0%
Ensemble	13 355	100%	1 537	100%

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans les Yvelines

	2011		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
dans la commune de résidence	127 745	20%	128 672	20,2%
dans une commune autre que la commune de résidence	512 060	80%	507 114	79,8%
située dans le département de résidence	240 749	37,6%	246 152	38,7
située dans un autre département de la région de résidence	258 425	40,4%	251 182	39,5
située dans une autre région en France métropolitaine	11 689	1,8%	8 691	1,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1 196	0,2%	1 090	0,2
Ensemble	639 805	100%	635 786	100

Synthèse - Enjeux

Les activités économiques à Orgerus (hors agriculture)

- 230 établissements totalisant 320 emplois.
- La blanchisserie industrielle du groupe SDEC est la plus grande entreprise de la commune.

Les emplois

- 480 emplois en 2011 dont les 280 dans le secteur du commerce et des services.
- Très forte augmentation du nombre d'emplois entre 2006 et 2011, passé de 323 à 480 (+ 125 dans les secteurs du commerce et des services).
- Un taux d'emplois faible, seulement 45 emplois pour 100 actifs. Il est égal ou supérieur à 1 à Bazainville, Maulette et surtout à Houdan (1,7).
- 195 orgerussiens travaillent en 2011 sur la commune (19% environ des actifs ayant un emploi), ils étaient 165 en 2006.

Les activités et emplois sur la CCPH

- 5 zones d'activités de compétence communautaire sur le territoire de la CCPH (à Houdan, Maulette et à Bazainville).
- Près de 5500 emplois salariés sur la CCPH, dont la moitié environ sur Houdan (2581).

Le commerce

- Orgerus est un pôle commercial de proximité avec ses commerces de centre-ville et son supermarché qui rayonne pour les villages des alentours.
- Houdan est le principal pôle commercial de la CCPH, les 2 autres sont à Septeuil et à Houdan.
- 5 pôles commerciaux de grande envergure à moins de 45 minutes d'Orgerus en voiture.

11 - L'AGRICULTURE

Le recensement agricole de 2010 fait état de 3 moyennes et grandes exploitations pour une superficie agricole utilisée de 523 hectares avec une superficie en terres labourables sur la commune de 521 ha. Alors que le nombre d'exploitations sur la commune en 2000 était de 9, il descend en 2010 à 3. L'évolution que subit l'agriculture d'Orgerus est conforme à celle remarquable sur le territoire national en général, avec la baisse du nombre d'exploitations.

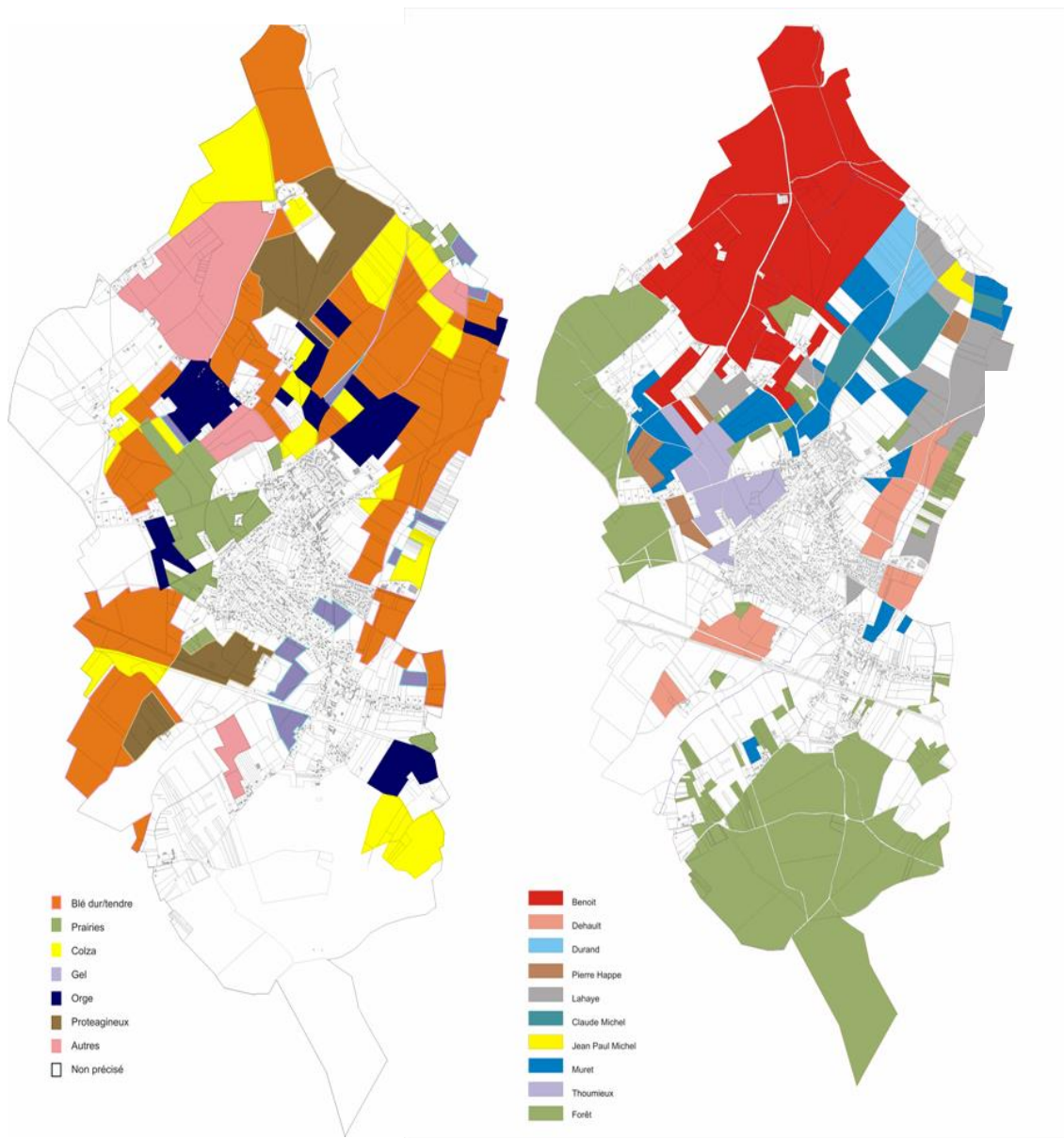
En 2010, les agriculteurs exploitent des grandes cultures et majoritairement des céréales (blé tendre, maïs-grain, maïs-semence) ainsi que des oléagineux tels que le tournesol et le colza.

Les chefs et coexploitants sont au nombre de 5 avec un volume de travail (UTA) de 4

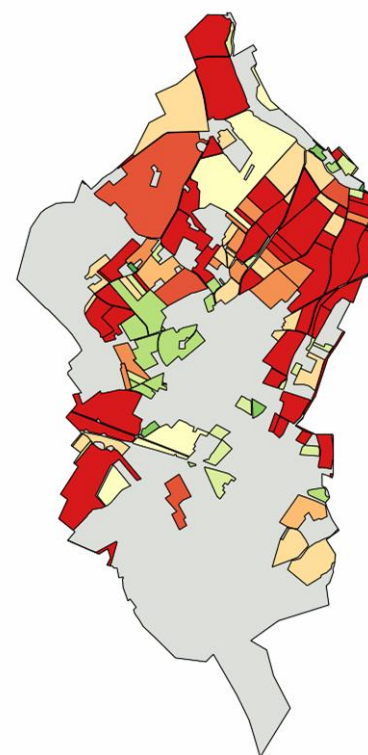
L'orientation technico-économique de la commune est tournée vers les céréales et les oléoprotéagineux (COP).

Recensement agricole 2010	
Orientation technico-économique	Céréales et oléoprotéagineux
Nombre d'exploitations	3
Nombre de chefs d'exploitations et coexploitants	5
UTA des chefs d'exploitations et coexploitants	4
UTA pour l'ensemble des exploitations	7
Superficie surfaces agricoles utilisées (ha)	523
Terres labourables (ha)	521
Cheptel	3
Nombre d'exploitation en 2000	9

Carte des cultures (RPG 2012)



Exploitations de grandes cultures	3
Superficie utilisée (ha)	523
Superficie cultivée en céréales (ha)	352
dont blé tendre (ha)	nc
dont orge et escourgeon (ha)	nc
dont maïs-grain et maïs-semence (ha)	55
Oléagineux (ha)	93
Colza (ha)	93
Jachère (ha)	19



- Type de culture
- BLE TENDRE
 - MAIS GRAIN ET ENSILAGE
 - ORGE
 - AUTRES CEREALES
 - COLZA
 - PROTEAGINEUX
 - AUTRES GELS
 - PRAIRIES PERMANENTES
 - PRAIRIES TEMPORAIRES
 - DIVERS
 - Utilisation non agricole

Synthèse - Enjeux

L'activité agricole

- 3 moyennes et grandes exploitations agricoles sont établies sur la commune.
- L'entreprise Syngenta (production de semences) est installée au nord du territoire. Il s'agit d'une des plus grandes entreprises de la commune.
- En dehors de Syngenta, la commune est essentiellement tournée vers les grandes cultures (céréales et oléo protéagineux).
- L'activité agricole occupe au total une surface de 523 hectares dont 521 sont cultivés.
- On rappelle l'importance des espaces agricoles ponctués de massifs boisés pour le paysage de la commune.

12 - LES EQUIPEMENTS

12.1 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune dispose aujourd'hui d'une école maternelle "Le champ de la Poussinière" d'une école élémentaire "le Pré du Bourg" et d'un collège "Georges Pompidou".

L'école d'Orgerus



Le collège d'Orgerus



12.1.1 - Les écoles maternelle et élémentaire

Effectifs des écoles maternelle et primaire d'Orgerus

	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016
maternelle	77	83	86	76	75
élémentaire	133	126		126	130
Total	210	209		202	205

Témoignant d'un relatif vieillissement de la population, les écoles maternelle et élémentaire avaient perdu environ 10 % de leurs effectifs, entre 2004 et 2008. A la rentrée 2008, une classe avait été fermée.

Depuis septembre 2011, les effectifs scolaires sont stables, malgré la diminution de près de 12 % observée en maternelle entre les rentrées de 2013 et de 2014.

Les écoles disposent d'une classe par niveau comprenant chaque année entre 20 et 29 élèves.

A la rentrée 2014, des classes double niveau CP/CE1 ont été créées. Ce système a été reconduit en septembre 2015 avec un double niveau CE1/CE2. Cela a conduit à des classes avec moins d'élèves pour les niveaux concernés sans modifier réellement l'effectif total de l'école.

12.1.2 - Le collège Georges Pompidou

Effectifs du collège George Pompidou

2010- 2011	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016
598	628	647	617	619	597

Les effectifs du collège George Pompidou ont connu quelques variations ces six dernières années.

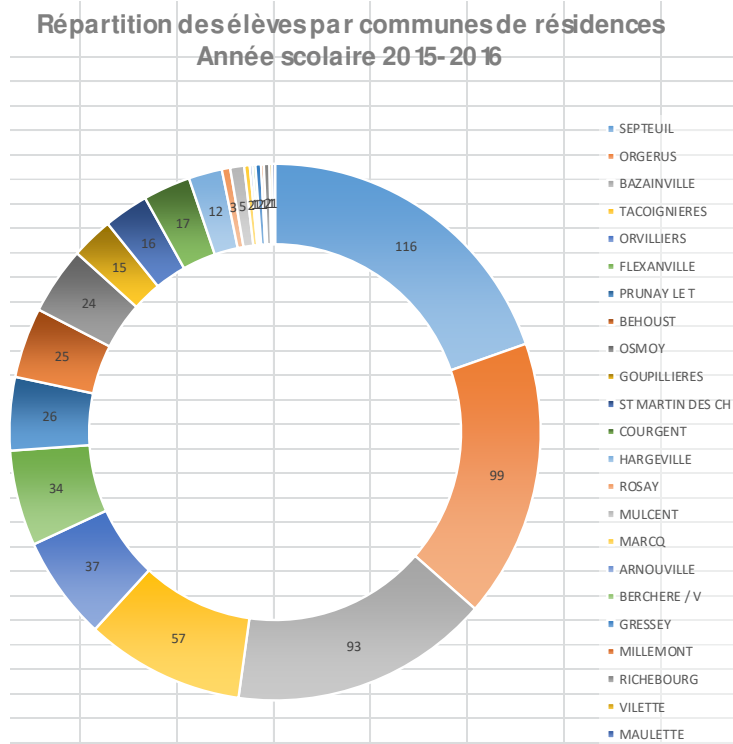
En septembre 2011, on notait une petite augmentation des effectifs de 5 %. Les années suivantes, l'augmentation avait continué. A la rentrée 2015, on note cependant une diminution des effectifs. Ce retour au chiffre de 2010 est expliqué par le nombre moins important de nouveaux élèves arrivant en classe de 6ème et effectuant leur première année dans l'enseignement secondaire.

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
élèves habitant Orgerus	114	118	99
effectif total du collège	617	619	597

En septembre 2015, sur les 597 élèves du collège, 99 résident à Orgerus, soit un peu plus de 16 %. Les deux années précédentes on atteignait presque les 20%. Ce résultat s'explique par le vieillissement de la population qui avait été notifié en septembre 2008 avec une baisse des effectifs en primaire. Quelques années plus tard, cela concerne donc les effectifs du collège.

Il est à noter que la part d'orgerussiens reste cependant constante dans le collège, la population d'élèves venant d'autres villes ayant aussi diminué.

Le diagramme ci-dessous montre que les collégiens viennent de trois communes principales : Septeuil, Orgerus et Bazainville. Plus de 50 % des élèves habitent l'une de ces trois communes.



Ce collège est celui d'élèves venant de 23 villes et villages différents, donc bien au-delà de la CCPH. Houdan, la principale ville de la CCPH ayant son propre collège, elle se partage avec Orgerus les élèves de la CCPH.

En ce qui concerne les lycées, les plus proches sont localisés à La Queue-lez-Yvelines, à Septeuil à Mantes, à Rambouillet et à Villiers St Frédéric. Le lycée de secteur pour les élèves d'Orgerus est le lycée Jean Monnet de La Queue-lez-Yvelines, un service de cars (ligne 67) est assuré pour permettre aux élèves de parcourir le 9 Km qui le séparent d'Orgerus.

12.1.3 - Les équipements périscolaires

En termes d'équipement périscolaire la commune dispose d'une cantine mutualisée pour les élèves des écoles maternelle et élémentaire, d'une garderie périscolaire ouverte aux enfants fréquentant les écoles maternelle et élémentaire, et d'un centre de loisirs ouvert aux enfants de 3 à 12 ans de l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

12.2 - AUTRES EQUIPEMENTS

12.2.1 - Les équipements culturels

En matière d'équipement culturel la commune dispose d'une bibliothèque et d'une salle polyvalente (salle polyvalente du Pré Romain).

12.2.2 - Les équipements sportifs

Stade du parc : un terrain de football, deux terrains de football d'entraînement à 7 joueurs, un terrain de basket et un terrain de pétanque.

Tennis Club d'Orgerus : Trois courts en extérieur, construction de deux courts couverts actuellement à l'étude.

La salle polyvalente :

Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'un équipement sportif, cette salle accueille du tennis de table, du yoga, de la danse, etc



En outre 27 associations animent la vie locale. Elles rayonnent au-delà de la commune puisque plus de la moitié (55%) de leurs 2000 adhérents ne sont pas des orgerussiens.

Gymnase : Equipement intercommunal géré par la CCPH. Initialement réalisé pour les élèves du collège mais ouvert aux personnes de l'extérieur.

Gymnase d'Orgerus



Une permanence est en outre assurée un à deux mardi par mois à la mairie par une assistante sociale départementale.

L'hôpital le plus proche étant celui situé à Houdan.

12.2.3 - Les équipements Sanitaire et Sociaux

En matière d'équipement médical et paramédical en 2013 la commune disposait des équipements suivants

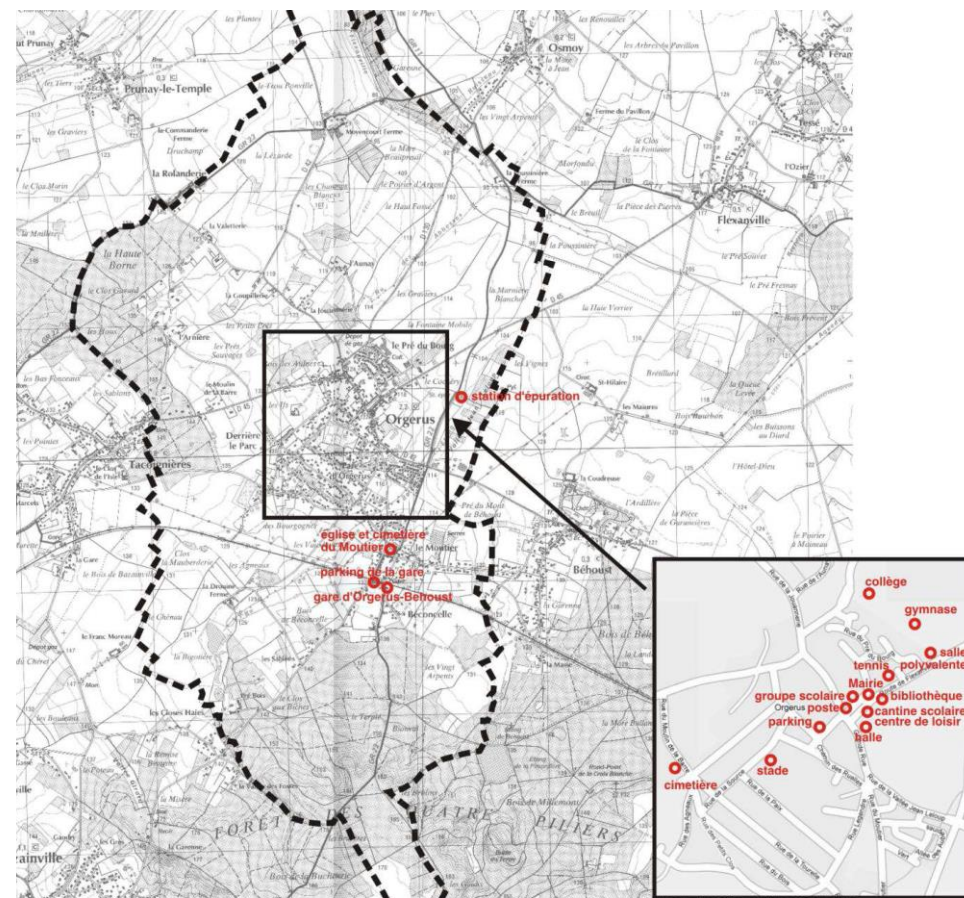
Etablissements de santé	
Pharmacie	1
Ambulance	1

Fonctions médicales et paramédicales	
Médecin	2*
omnipraticien	2*
Chirurgien dentiste	2
Sage-femme	1
Infirmier	2
Masseur	1
kinésithérapeute	1
Orthophoniste	1
Pédicure-podologue	2

Source Base permanente des équipements (BPE 2013 - INSEE)

* : Il est à noter que si la commune disposait encore peu de temps de 2 médecins, tout deux ont cessé leur activité sur Orgerus au printemps 2015.

Localisation des équipements



Synthèse - Enjeux

Les équipements scolaires

- Avec une école maternelle, une école élémentaire et un collège, les orgerussiens peuvent suivre un parcours scolaire au sein de leur ville dès l'âge de 3 ans jusqu'à l'obtention du Diplôme National du Brevet.
- Le vieillissement de la population entraîne une baisse des effectifs scolaires. Observé dès 2008 pour l'école élémentaire, c'est en septembre 2015 que le collège en a subi les répercussions.
- Le collège George Pompidou, a un rayonnement auprès de nombreuses villes et villages de la CCPH et au-delà.
- La commune ne possède pas de lycée sur son territoire, le plus proche étant à La Queue-lez-Yvelines. Un service de car est assuré pour acheminer les orgerussiens.
- Avec une cantine, une garderie et un centre de loisir, la commune possède de bons équipements périscolaires.

Les équipements culturels

- La commune est équipée d'une bibliothèque et d'une salle polyvalente.

Les équipements sportifs

- Une diversité d'équipements sportifs existe sur la commune.
- 3 terrains de football, 1 terrain de basket et 1 terrain de pétanque composent le stade du parc alors qu'un projet de 5 courts de tennis (3 sont déjà en place) est à l'étude pour le Tennis Club d'Orgerus.
- Des activités sportives (yoga, danse o encore tennis de table) ont lieu dans la salle polyvalente.
- Le gymnase est un équipement de la CCPH, utilisé essentiellement par les collégiens.
- 27 associations animent la vie locale et celle des villes voisines, avec 55 % des adhérents provenant d'autres communes.

Les équipements sanitaires et sociaux

- La commune disposait de 2 médecins qui ont cessé leur activité au printemps 2015.
- D'autres professions médicales et paramédicales restent présentes au sein de la commune : 1 chirurgien-dentiste, 1 sage-femme, 2 infirmiers, 1 masseur kinésithérapeute, 1 orthophoniste et 2 pédicure podologues.
- En plus de ces professions, la commune dispose d'1 pharmacie et d'un système d'ambulance.

PARTIE B – Les Dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement

13 - LES SCENARIOS D'EVOLUTION

13.1 - SCENARIO 1 – LA POURSUITE DE LA TENDANCE ACTUELLE

13.1.1 - La situation de ces dernières années

Orgerus connaît une pression à la construction très importante ces dernières années.

Environ 120 logements ont été autorisés (permis de construire accordés) entre 2014 et 2016. En outre, une dizaine de permis ont été refusés et une autre dizaine ont fait l'objet d'un sursis à statuer sur cette même période.

Ces constructions nouvelles témoignent de la forte attractivité d'Orgerus mais aussi de possibilités réelles et très importantes pour pouvoir construire à Orgerus en l'état actuel de la réglementation qui y est applicable.

Bénéficiant de commerces de proximité, des équipements publics nécessaires à la vie quotidienne (écoles et sport notamment) mais également d'une gare qui permet de rejoindre Paris en 45 minutes, l'attractivité d'Orgerus n'est pas à démontrer et les possibilités d'y construire trouvent facilement preneur.

Ces 120 logements supplémentaires en moins de 3 ans représentent une augmentation de 11,4% du parc de logements (1053 logements en 2013) et même de 12,7% des résidences principales (942 en 2013), les constructions récentes n'étant pas des résidences secondaires.

En prenant en compte les refus d'autorisation et les sursis à statuer, cette augmentation du parc de logements aurait probablement été de l'ordre de +15% sur 3 ans.

Telle est la situation actuelle que la commune tente de freiner et qui a décidé l'équipe municipale à mettre en révision son PLU.

Cette première hypothèse de croissance analysée dans ce chapitre correspond à la poursuite de cette situation. Elle consiste plus précisément à analyser les capacités de construire en application du droit actuel des sols (le PLU de 2013), et à voir si la tendance de ces dernières années peut se prolonger.

13.1.2 - L'analyse prospective

Dans cette première hypothèse, la capacité d'accueil est établie à partir de :

- La constructibilité définie et fixée au document d'urbanisme en vigueur (le PLU de 2013) ;
- L'application de cette règle d'urbanisme après la mise en vigueur de la Loi ALUR qui a rendu inapplicable les dispositions relatives au COS et à la dimension minimum des terrains pour qu'ils soient constructibles.

Plus précisément, cette analyse est établie pour chaque grande famille de zones du PLU 2013 :

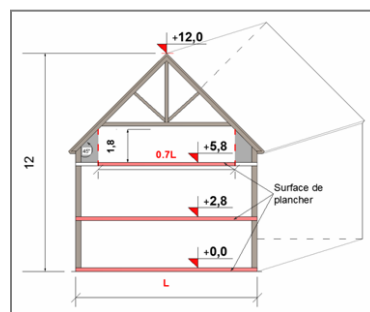
- La zone centrale (zone UA essentiellement)
- Les zones périphériques à dominante pavillonnaire (zone UG essentiellement)
- Les espaces d'extension urbaine (zone AU essentiellement)
- Les secteurs constructibles de la zone N

■ **La constructibilité dans les secteurs périphériques**

Cette zone essentiellement occupée par des maisons individuelles représente environ 106 hectares.

En l'état de la réglementation qui y était applicable, cette zone présente un potentiel important de constructibilité, non seulement par le PLU de 2013 mais aussi par l'amplification qui a été apportée dans le cadre de la loi SRU :

- Une emprise des constructions de 30% du terrain sans COS, de sorte qu'un terrain, détaché ou non, de 340 m² permet d'édifier une maison de 100 m² au sol par exemple ;
- Une hauteur admise de 12 mètres au faîtage qui permet de créer des bâtiments relativement hauts, de l'ordre de 7,5 m en rive avec le second étage en comble habitable sur une grande partie de sa superficie.

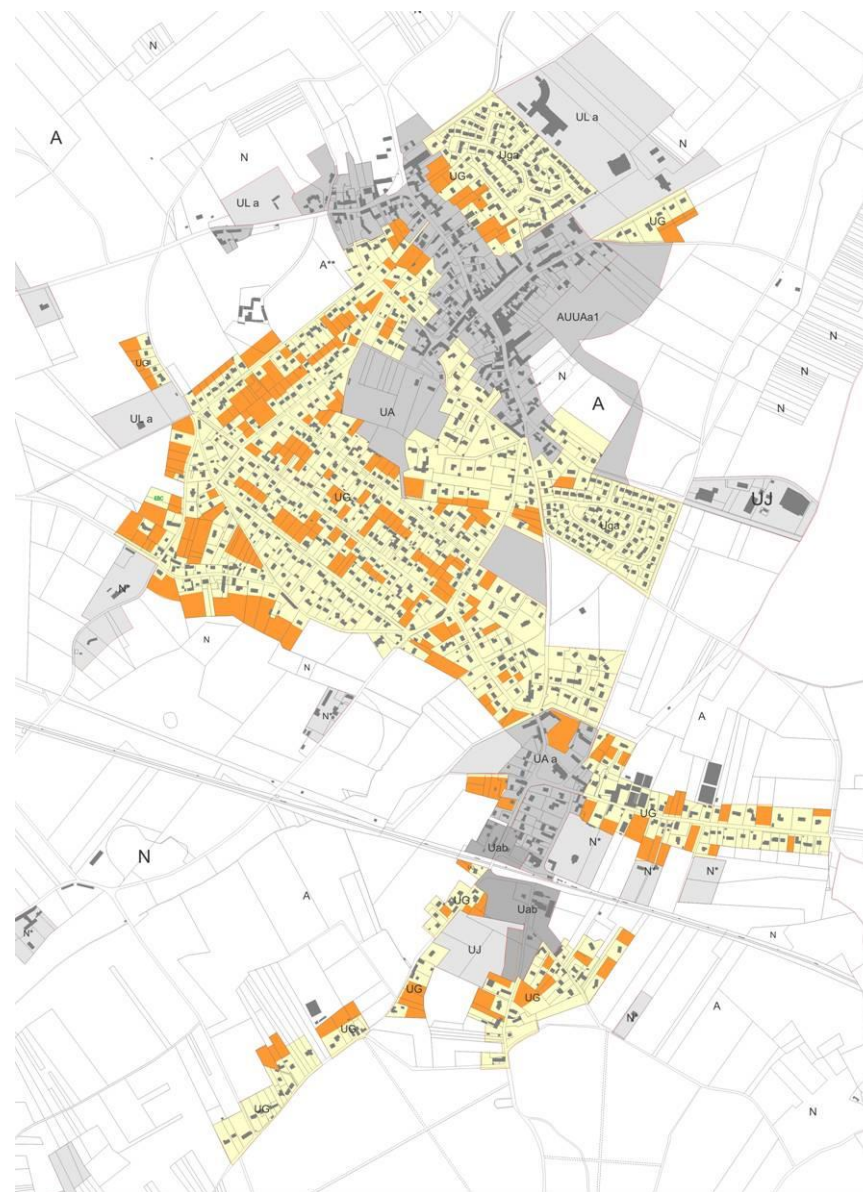


L'analyse graphique montre qu'il y a un potentiel d'environ 280 terrains constructibles dans ces espaces, soit qu'il s'agisse de terrains encore libres ou qu'il s'agisse de terrains nouveaux qui pourraient être issus de division. Il est également à noter :

- Quelques-uns de ces terrains potentiels, une vingtaine environ, correspondent à des regroupements de terrains étroits ;
- Que le nombre de logements potentiels est largement supérieur à 280 compte tenu du potentiel de volume constructible des maisons qui pourraient grouper plusieurs logements, en particulier par regroupement de terrains contigus pour y implanter des petits immeubles ou des maisons en bandes accolées.

En synthèse, un potentiel de l'ordre de 300 logements peut être retenu dans la zone périphérique.

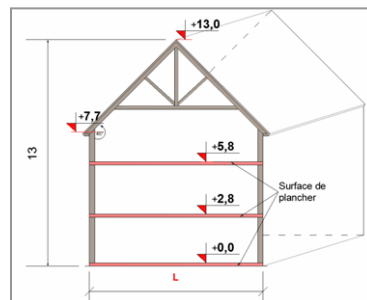
Les terrains ou parties de terrain constructibles / PLU de 2013



■ **La constructibilité dans la zone centrale**

Dans le PLU de 2013, le hameau du Moutier est classé en zone de centralité UA, comme le centre du village, et mesure environ 33 hectares.

Elle permet, en application de la règle de 2013, d'édifier des petits immeubles jusqu'à R+2 avec des règles de hauteur fixées à 7,7 m à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.



La mise en application de la Loi ALUR a eu peu de conséquence sur la constructibilité de la zone UA puisque la dimension des terrains et le COS n'y étaient pas réglementés.

En revanche, le COS était limité à 0,5 dans le secteur UAa et la constructibilité s'y est trouvée fortement augmentée, l'emprise restant limitée à 50% du terrain, la suppression du COS permet de réaliser des constructions de 2 niveaux qui utilisent la totalité d'emprise admise.

Ce secteur représentait une superficie de 4,25 hectares dont 1 dans le secteur du château des lfs et 3,25 hectares dans celui du hameau du Moutier.

Ces dernières années, sur les 120 logements autorisés, environ 1/3 étaient situés dans le centre aggloméré notamment les 17 logements à côté de la place des Halles.

Par extrapolation, et dans la poursuite de la même tendance, aux 300 logements de la zone périphérique peuvent correspondre une centaine de logements en zones centrales.

■ **La constructibilité dans les espaces d'extension urbaine**

Le PLU de 2013 prévoit deux espaces d'extension urbaine à destination d'habitat, au sud du bourg et à l'Est.

- Le développement Sud du bourg était prévu sur des terrains de sport qui devaient être déplacés à l'est du village. Selon les OAP du PLU de 2013, ces terrains classés en zone UA devaient accueillir 75 logements environ.

- Le développement Est du bourg était prévu sur un ensemble de terrains d'une superficie totale de 5,7 hectares. Selon les OAP, il était prévu d'y construire 175 logements environ.

Ainsi, la capacité totale de ces espaces est de 250 logements.



■ **La constructibilité du secteur N***

Le PLU de 2013 prévoit un secteur N* qui englobe les hameaux et les espaces partiellement bâtis dans la zone naturelle. Mesurant un peu plus de 44 hectares, la constructibilité y était seulement encadrée par une dimension minimum de 3500 m² des terrains pour qu'ils soient constructibles.

Or, en supprimant l'opposabilité de cette disposition réglementaire, la Loi ALUR a offert une constructibilité considérable à ces espaces.

Personne ne peut admettre de voir de telles densifications s'opérer dans une zone naturelle, d'autant plus sur des terrains desservis, aussi cette capacité d'accueil n'est pas prise en compte dans la présente analyse.

Les terrains ou parties de terrain constructibles / projet de PLU



RECAPITULATIF

espace concerné	constructibilité (nb logements)
zone centrale (zone UA essentiellement)	75
zone périphérique (zone UG essentiellement)	300
espaces d'extension (zone AUUAa essentiellement)	250
Total	625

Au terme de cette analyse, il s'avère que le dispositif réglementaire en vigueur à Orgerus présente une capacité d'accueil de l'ordre de 625 logements supplémentaires.

Il est à rappeler que déjà, et seulement sur 3 ans, 120 logements ont été autorisés soit 1/5 de cette capacité potentielle, ce qui démontre la réalité de ce potentiel.

Ces 625 logements représenteraient, s'ils étaient tous réalisés, une augmentation de population de l'ordre de 1500 habitants calculés sur la taille actuelle des ménages de 2,44.

La population serait ainsi potentiellement portée à 3800 habitants, soit une augmentation de + 65%. Même si la moitié seulement de ces logements étaient réalisés, une augmentation de 800 habitants resterait considérable à l'échelle de la commune.

13.2 - SCENARIO 2 – LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU

Ce second scénario est établi à partir des orientations du projet de PLU. Il permet :

- De vérifier la capacité d'accueil du projet et sa cohérence avec les orientations générales prévues dans le PADD ;
- De mesurer la différence de capacité avec le PLU en vigueur et d'évaluer l'évolution prévue de la règle d'urbanisme sur ce point.

De même que pour le scénario précédent, la constructibilité est analysée selon 3 types d'espaces :

- L'espace central (cœur de ville aggloméré),
- L'espace périphérique à dominante pavillonnaire,
- Les espaces d'extension urbaine.

■ **La capacité d'accueil des espaces périphériques**

La constructibilité dans cette zone est contrainte à partir d'un ensemble de règles, en particulier la préservation des franges en limite des zones agricoles et naturelles ainsi que celles des cœurs d'îlots.

Terrains potentiellement constructibles dans la zone périphérique (zone UG)



■ Espace susceptible d'accueillir des constructions supplémentaires en application des dispositions du PLU

L'analyse cartographique montre un potentiel d'environ 210 terrains constructibles dans la zone UG, qu'il s'agisse de terrains nus ou de terrains potentiellement issus de division. Considérant qu'un tiers de ces terrains ne seront pas construits, ou créés après division, le potentiel de constructibilité dans ces espaces périphériques est en réalité de l'ordre de 140 logements supplémentaires ; étant considéré ici que, compte tenu de la réalité de ce tissu, ce seront des maisons individuelles qui seront réalisées dans ces espaces.

■ **La capacité d'accueil dans le centre aggloméré**

La capacité de densification de la zone centrale est moins importante qu'elle ne l'était avec le PLU de 2013, cependant dans des proportions moindres que pour les zones périphériques où cette capacité, passant de 300 à 140 logements potentiels, n'est plus que de 45% de ce qu'elle était.

Cette capacité qui était évaluée à environ 75 logements reste du même ordre.

■ **La capacité des espaces d'extension**

Le projet de PLU ne prévoit plus qu'un seul espace d'extension urbaine à l'Est du bourg, à proximité de la rue de la Vallée Jean Leloup. Ce secteur présente une capacité d'accueil de 25 maisons environ.

RECAPITULATIF

espace concerné	constructibilité (nb logements)
zone centrale (zone UA essentiellement)	75
zone périphérique (zone UG essentiellement)	140
espace d'extension (zone AUG)	25
Total	240

Au terme de cette analyse, la capacité d'accueil du projet de PLU est de construire environ 240 logements supplémentaires.

Ces 240 logements permettraient d'accueillir environ 600 habitants de plus, portant ainsi la population à 2800 habitants environ.

13.3 - UN SCENARIO EN COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF

■ La densité humaine et urbaine prévue au SDRIF

Au terme du SDRIF (voir page 12 du présent rapport de présentation), les espaces urbanisés d'Orgerus sont composés pour moitié environ « d'espaces urbanisés à optimiser » et pour l'autre moitié « de quartiers à densifier à proximité des gares ».

Ses orientations prévoient que les documents d'urbanisme locaux, donc le PLU, doivent permettre une augmentation de la densité humaine et urbaine (densité moyenne des espaces d'habitat) au minimum de :

- Plus 10% pour les premiers (les d'espaces urbanisés à optimiser) ;
- Plus 15% pour les seconds (les quartiers à densifier à proximité des gares).

Compte tenu que dans les ceux cas, selon les termes du SDRIF, l'augmentation doit être appréciée « à l'échelle communale », c'est l'augmentation de 15% au minimum de la densité humaine et de la densité urbains qui doit être retenue comme l'orientation du SDRIF avec laquelle le PLU doit être compatible

■ L'augmentation de la densité humaine permise par le PLU

La densité humaine comprend la population permanente et les emplois. En 2015, il y avait 2296 orgerussuens résidents et 466 emplois sur la commune, dont 194 étaient occupés par des résidents. En comptant ces derniers, la densité humaine était de 2762 personnes et l'augmentation nécessaire de la densité à hauteur de 15% représente 414 personnes supplémentaires à accueillir sur la commune d'ici 2030.

Considérant que le projet ne prévoit pas expressément l'augmentation du nombre d'emplois, l'extension de la zone d'activités étant réduite et ne se fera probablement pas dans les toutes prochaines années, il convient de considérer que l'augmentation de la densité humaine se fera presque exclusivement par des populations résidentes supplémentaires.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,15 (chiffre 2015), les 240 logement supplémentaires potentiellement constructibles dans le scénario retenu pour le projet de PLU permettra d'accueillir 520 habitants de plus, et davantage compte tenu que les logements nouveaux permettront de rajeunir la population avec l'arrivée de familles dont la taille moyenne sera probablement supérieure à 3 personnes par logement ; le chiffre de population supplémentaire attendu est de 600, soit une augmentation de la densité humaine de 26%, très largement supérieure aux orientations minima prévues par le SDRIF.

■ L'augmentation de la densité urbaine permise par le PLU

L'augmentation de la densité urbaine prévue par les orientations du SDRIF se mesure sur les espaces à destination d'habitat. Sont ainsi à prendre en compte les zones UA et UG du PLU.

Ces zones accueillent actuellement au moins 90% des logements d'Orgerus, les autres sont répartis dans des petits hameaux et autres espaces d'habitat dispersé à l'écart des zones agglomérées, classés ou reclassés en zone naturelle au PLU, soit environ 950 logements.

Les constructions nouvelles prévues dans le cadre du PLU dans les zones d'habitat constitué représentent environ 215 logements, ce chiffre excluant les 25 logements prévus en extension dans la zone AUG.

L'augmentation de la densité urbaine prévue est ainsi de +22%, soit très supérieure aux orientations minima prévues par le SDRIF.

■ La question de la densification à proximité des gares

Si l'augmentation de la densité urbaine et humaine prévue par les orientations du SDRIF est de 15%, c'est parce que la commune dispose d'une gare, et le schéma des orientations du SDRIF indique que ce sont les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs qui sont à valoriser prioritairement, ces espaces étant schématiquement définis dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour des gares.

Concernant Orgerus et les particularités géographiques du secteur de la gare (située dans un hameau à l'écart du village aggloméré, difficile d'accès, ...), l'augmentation de l'urbanisation prévue est répartie sur l'espace urbanisé, et prioritairement dans le village qui bénéficie des équipements (écoles, ...) des commerces et des services. En tout état de cause, l'augmentation de la densité urbaine et humaine est supérieure à 15% et située à moins de 2km de la gare.

14 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

14.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- Présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- Servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être élaborées dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- Constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet, notamment, de changer les orientations.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées,
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,

- La maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville et d'autre part, doivent répondre aux objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

14.2 - L'ELABORATION DU PADD ET LES FONDEMENTS DU PROJET

La définition des orientations générales retenues au cours de l'élaboration du PADD :

- A été établie à partir de l'observation de l'évolution récente de la commune en termes de densification et de construction ;
- S'est appuyée sur les caractéristiques géographiques, urbaines et environnementales de la commune et de son territoire ;
- Est fondée sur les choix d'avenir de la commune en matière de développement et d'aménagement.

■ L'évolution récente de la constructibilité, un nouveau projet pour Orgerus

Le PLU de 2013, dont la constructibilité a été amplifiée avec la mise en application de la Loi ALUR, a abouti à autoriser la construction de 120 logements environ en moins de 3 ans.

C'est principalement face à cette situation que l'équipe municipale nouvellement élue a décidé de mettre le PLU en révision au plus vite.

Ainsi, c'est cette volonté de donner un frein à cette croissance de la commune qui a été le premier moteur des choix pour l'avenir d'Orgerus, est traduit dans le PADD du nouveau PLU.

14.3 - LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

■ Les objectifs du projet

Voulant maîtriser son développement, la commune a appuyé son projet sur le maintien et la mise en valeur des caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales qui fondent la qualité d'Orgerus.

Il s'agit notamment :

- De l'attractivité d'Orgerus avec une échelle d'agglomération qui permet d'offrir sur place aux habitants l'ensemble des services nécessaires à la vie quotidienne : les commerces et les équipements scolaires en premier lieu ;
- D'un environnement naturel et agricole qui marque le paysage du territoire et qui en occupe l'essentiel des surfaces ;
- De la dimension villageoise du centre d'Orgerus et de l'équilibre entre le bourg et les hameaux du caractère architectural et aéré de ces derniers ;
- De la forte présence du végétal au sein même des espaces urbanisés ;
- De la tranquillité du village à l'écart des grands axes, mais aussi des difficultés d'accès à la gare par les voies trop étroites pour supporter une circulation importante.

Ces caractéristiques à prendre en compte et à préserver sont traduites dans le fondement du projet développé selon 3 axes :

- maîtriser le développement et par là même garder la physionomie et l'échelle urbaine villageoise d'Orgerus ;
- Maintenir l'attractivité du village et la diversité de ses fonctions urbaines ;
- Préserver le cadre paysager en maintenant l'activité agricole et en protégeant l'environnement naturel.

Axe 1 – Maintenir l'attractivité d'Orgerus

Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations du PADD
<p>La commune dispose de commerces de proximité. Pour l'essentiel ceux-ci sont concentrés dans le centre-ville autour de la Place des Halles et à proximité immédiate de celle-ci le long de la Grande Rue.</p> <p>Complétant cette offre, un pôle commercial situé le long de la route départementale 42 à la sortie Est de la commune, accueille un Supermarché Simply Market, une station-service et un magasin de Bricolage (Bricor).</p>	<p>Il convient de maintenir l'équilibre actuel entre le commerce de moyenne surface et le petit commerce de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'offre commerciale de moyenne surface en périphérie • Maintenir une activité de commerces et de services, favoriser une nouvelle implantation de préférence commerciale lors d'une mutation
<p>Avec une école maternelle, une école élémentaire et un collège, les orgerussiens peuvent suivre un parcours scolaires dans leur ville dès l'âge de 3 ans jusqu'à l'obtention du Diplôme. Une diversité d'équipements sportifs existe sur la commune.</p> <p>La commune dispose de nombreux équipements sportifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 terrains de football, 1 terrain de basket et 1 terrain de pétanque • un projet de 5 courts de tennis (3 sont déjà en place) • Des activités sportives (yoga, danse, tennis de table) dans la salle polyvalente • Le gymnase utilisé essentiellement par les collégiens 	<p>Ouvrir pour le maintien durable du niveau d'équipements, scolaires et de sport notamment, de la commune est un objectif prioritaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les équipements scolaires, pour préserver les écoles et leur nombre de classes diversifiées, il convient : <ul style="list-style-type: none"> - d'accueillir des populations jeunes et des familles. - de permettre l'adaptation et le développement des équipements. • Concernant les équipements de sport : <ul style="list-style-type: none"> - Maintien du stade Marcel Cuaz dans cette vocation sportive et préservation de sa mutation vers une destination résidentielle.
<p>La gare d'Orgerus-Behoust est un atout, avec un cadencement d'un train/heure en heure creuse et de 2 trains/heure en heure de pointe, elle permet de rejoindre Paris en 45 minutes, Versailles en 30 minutes, Dreux en 25 minutes.</p> <p>La gare située dans le hameau du Moutier est difficile d'accès.</p>	<p>Tirer profit de cette gare et oeuvrer pour une plus grande utilisation des transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'accessibilité à la gare depuis le village avec des parcours de circulations douces agréables et sécurisés • le contexte particulier de la localisation de la gare d'Orgerus-Behoust dans un hameau, ne permet pas la densification du quartier proche de la gare • il est nécessaire de permettre un agrandissement futur du parking relais
	<p>Le premier PLU prévoyait le développement d'une zone d'activité près de la gare (et loin du centre-bourg). Le deuxième PLU renonce à ce projet pour ne pas nuire au dynamisme du bourg. Le premier PLU prévoyait la suppression du stade situé dans le bourg pour y créer des logements. Le projet de deuxième PLU conserve le stade au cœur du village, afin que les équipements publics soient faciles d'accès pour tous.</p>

Axe 2 – Organiser et maîtriser le développement

Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations du PADD
Depuis une trentaine d'années, Orgerus voit sa population croître progressivement avec +15% d'habitants au total sur cette longue période, passée de 2000 habitants en 1981 à environ 2350 en 2011.	Une croissance mesurée et régulière doit être poursuivie ces prochaines années. <ul style="list-style-type: none"> Orgerus pourrait atteindre environ 2800 habitants dans une quinzaine d'années.
Le PLU de 2013 prévoyait une réduction importante des zones agricoles ou naturelles, notamment avec : <ul style="list-style-type: none"> Plus de 44 Ha en secteur constructible sous condition (terrains de + de 3500m²) dans la zone naturelle Des extensions urbaines pour l'habitat à l'Est du bourg sur 5,5 hectares Des extensions urbaines pour des activités au Sud du hameau du Moutier 	Le projet a pour objectif de limiter la consommation de l'espace. Les seuls espaces aujourd'hui à l'état naturel ou agricole qui pourraient être consommés concernent : <ul style="list-style-type: none"> 0,9 Ha pour étendre la petite zone d'activités 1,9 Ha pour développer des programmes d'habitat diversifié
Ces dernières années, le nombre de constructions autorisées engendre un développement urbain hors de proportion avec le maintien durable de l'échelle villageoise d'Orgerus. Les hameaux, en se développant, perdent leur caractère architectural et leur morphologie rurale.	L'essentiel du développement d'Orgerus doit se faire dans le village centre ou à sa périphérie immédiate. <ul style="list-style-type: none"> Le village doit garder son échelle urbaine et sa morphologie Les petits hameaux doivent garder leur échelle et ne pas être étendus
Conséquence de l'attractivité de la commune, il est de plus en plus difficile pour des jeunes, des jeunes ménages, et de façon générale, des populations peu aisées, de venir habiter à Orgerus.	L'offre d'habitat doit être élargie et doit se traduire de deux façons : <ul style="list-style-type: none"> Une certaine mixité sociale avec des logements accessibles aux jeunes et aux primo accédants La recherche d'une diversité des formes urbaines pour éviter la monotonie des espaces urbains
Au 31 décembre 2012 la commune hébergeait plus de 200 établissements actifs employant environ 300 personnes au total. Un taux d'emplois faible, seulement 45 emplois pour 100 actifs sur l'ensemble de la CCPH. Près de 200 orgerussiens travaillent sur la commune, la population active de la commune qui a un emploi représente plus de 1000 personnes.	Permettre le développement de l'activité économique est nécessaire pour renforcer le dynamisme d'Orgerus et lui garder son caractère multifonctionnel : <ul style="list-style-type: none"> La zone d'activités doit pouvoir être étendue Cette capacité offre aux entreprises artisanales déjà orgerussiennes de pouvoir se développer dans la commune
	Le premier PLU permettait une croissance démographique hors de la proportion avec le maintien durable de l'échelle du village. Le deuxième PLU a été conçu principalement pour mieux maîtriser la croissance du village.

Axe 3 – Préserver le cadre paysager

Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations du PADD
Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 85% du territoire de la commune. Non comptés les 390 hectares environ de forêts, les espaces agricoles en représentent les 4/5eme.	Le maintien de l'agriculture doit être favorisé, il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> Limiter la consommation des espaces agricoles à des extensions urbaines sur quelques terrains, ou parties de terrains aux abords du village veiller à ne pas fragiliser le fonctionnement des exploitations grâce au maintien des chemins d'accès aux espaces cultivés
Compte tenu du caractère aéré de l'urbanisation, le végétal est très présent au sein même des espaces bâtis. Cette trame verte « urbaine » composée d'un réseau d'espaces naturels, de jardins, d'arbres et de petits espaces boisés, agrmente le paysage et constitue des supports de richesse pour la biodiversité et des corridors écologiques pour l'avifaune.	Préserver les éléments de la trame verte et les enrichir en : <ul style="list-style-type: none"> Conservant des surfaces des terrains constructibles en pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols Veillant à la préservation des jardins, préservant des coupures vertes dans la continuité de l'urbanisation Affirmant ainsi l'identité des secteurs du village Maintenant en espace naturel végétalisé les espaces ou parties de terrain en frange des espaces agricoles, au pourtour du village et des hameaux
La commune d'Orgerus est concernée par des risques d'inondation aux abords des rivières et des rus qui la traversent	Gérer et limiter les risques en : <ul style="list-style-type: none"> Ne construisant pas à proximité du ruisseau et gardant en surface perméable les espaces à proximité des berges Prenant en compte la gestion des eaux pluviales grâce à des dispositifs appropriés de retenue des eaux à l'intérieur même des espaces d'aménagement et en limitant les débits Limitant l'urbanisation et son développement dans les espaces en amont du village, notamment aux alentours du hameau du Moutier au sud
	Le premier PLU protégeait les espaces boisés principaux sous la forme d'espaces boisés classés. Or ce type de protection est extrêmement rigide, et n'est pas forcément pertinent dans tous les cas. Le deuxième PLU est nettement plus précis, il protège les massifs boisés principaux par des espaces boisés classés, mais les autres éléments remarquables de la trame verte, sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en distinguant les boisements (ne faisant pas partie d'un massif boisé), les plantations de coeurs d'ilot, les haies, les ripisylves. La préservation de la trame bleue est une nouveauté notable entre le premier et le deuxième PLU.

15 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

15.1 - LE ROLE DES OAP

15.1.1 - L'objet des OAP

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

« 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.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations « peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

15.1.2 - La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. » (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

15.1.3 - L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

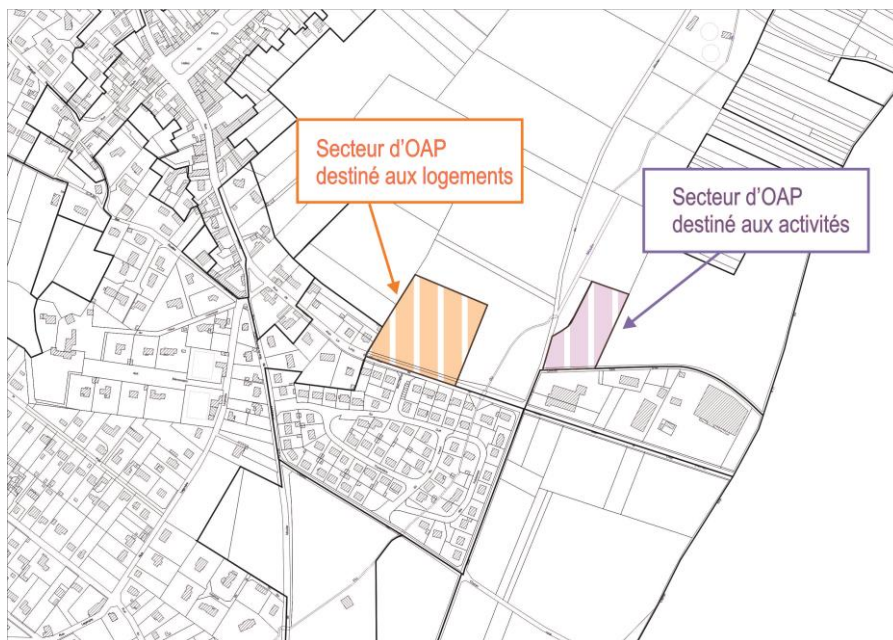
15.2 - LES ORIENTATIONS POUR LES DIFFERENTS SECTEURS

Deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU :

- Un secteur qui a vocation à accueillir des activités économiques en extension de la zone d'activités existante rue de la vallée Jean le Loup ;
- Un secteur qui a vocation à accueillir des logements diversifiés en extension immédiate du village à l'Est, également rue de la vallée Jean le Loup.

L'ensemble de ces deux secteurs :

- Représente une surface totale de 2 hectares environ,
- Correspond à des terrains, ou parties de terrains, qui appartiennent à la commune



15.2.1 - Le secteur d'extension de la zone d'activités

D'une superficie de 6600 m² environ, ce secteur est situé au nord de la petite zone d'activités d'Orgerus, en prolongement immédiat de celle-ci.

Il est destiné à accueillir des activités économiques ou commerciales dans les mêmes conditions réglementaires que dans la zone existante classée en zone UJ (recul des voies, retrait des limites séparatives, emprise maximum des constructions limitée à 40% de la superficie du terrain, hauteur maximum limitée à 10 m.

S'ajoutant à ces dispositions, les orientations d'aménagement prévoient et organisent :

- L'accès au secteur :
 - o Soit à partir du même accès qui dessert actuellement le supermarché par une traversée de ce terrain pour rejoindre le chemin arrière existant ;
 - o Soit depuis le chemin du moulier accessible depuis la rue de la Vallée Jean le Loup (D42).
- Des espaces verts et paysagés sur la partie Ouest du secteur permettant :
 - o D'une part la qualité d'un paysage végétalisé en transition avec l'espace agricole et naturel à l'Ouest ;
 - o Le maintien du caractère perméable de cet espace à proximité d'une zone humide.

15.2.2 - Le secteur rue de la vallée Jean LeLoup

Ce secteur d'une superficie de 1,3 hectares environ est situé en entrée Est du village au Nord de la rue de la Vallée Jean LeLoup.

Il est destiné à la construction d'une trentaine de maisons individuelles diversifiées comprenant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent à ces futures constructions sont approximativement les mêmes que dans l'ensemble de la zone UG d'habitat individuel.

Les complétant et les précisant, les orientations d'aménagement prévoient :

- L'organisation d'un accès unique et sécurisé permettant de desservir l'ensemble des terrains à partir d'une voie centrale ;

- La partition de l'espace en fonction de la morphologie et des types de logement :
 - o des côtés Est et Nord, en limite des espaces agricoles des maisons isolées sur des terrains relativement vastes ;
 - o du côté Ouest et à proximité de la route un sous-secteur plus dense pour des maisons sur plus petits terrains ;
- Des franges d'isolement paysagées et inconstructibles pour les fonds de terrain face aux espaces agricoles ou naturels.

La prise en compte de la ZNIEFF

Ces espaces sont situés dans le périmètre de la ZNIEFF de type II du plateau de Civry-la-Forêt. Celle-ci est justifiée par la présence dans le secteur qu'elle recouvre d'une espèce de rapaces à protéger (chouettes chevêches d'Athéna). Cet animal protégé niche le plus souvent dans des trous situés dans des arbres creux, et le même site est réutilisé d'année en année.

L'inventaire des sites de nidification montre l'absence d'habitats dans les secteurs à urbaniser. Les OAP sont donc compatibles avec la préservation de cette espèce protégée.

La prise en compte de la zone humide

Le secteur AUJ est localisé à proximité immédiate d'une zone potentiellement humide. Celle-ci a été exclue du périmètre de l'OAP et ainsi maintenue en zone naturelle. En outre, les espaces de l'OAP situés le plus à l'ouest, bien qu'ils soient en dehors des zones potentiellement humides est maintenue et aménagée en espaces verts de pleine terre dans le cadre de l'aménagement du secteur de l'OAP.

Le schéma des orientations d'aménagement et de programmation pour les deux secteurs



Légende	
— — —	Limite de l'OAP
—	Principe de voirie
• • • • •	Élargissement de la voie
■	Dispositif de retournement
🚗	Sécurisation de l'accès
⋯	Ouverture paysagère et fonctionnelle possible
■ (green)	Frange paysagère
▶ (yellow)	Cône de vue
■ (purple)	Zone d'activité économique
■ (orange)	Zone résidentielle

16 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

16.1 - L'ORGANISATION ET LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

ECRIT

16.1.1 - La portée et le contenu du règlement

Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement du PLU est composé de plusieurs documents :

- le règlement écrit du PLU (document 4-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.
- le plan de zonage (plan 4-2) délimite le champ d'application territorial des différentes dispositions prévues dans le règlement écrit et notamment celles fixées dans les différentes zones (UA, UG...). Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables. Le plan de zonage comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, sont conformes au règlement et ses documents graphiques* ».

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes et de celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-5.

Les autres législations applicables

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-15 du Code de l'urbanisme).

16.1.2 - Rappel : l'articulation des dispositions du règlement avec les OAP

Deux secteurs de la commune sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (voir le chapitre 15 précédent).

Ces dispositions sont opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol en termes de compatibilité ; elles se cumulent avec les dispositions réglementaires qui, pour leur part, s'imposent en termes de conformité.

16.1.3 - La composition du règlement écrit

Les deux parties du règlement écrit

La composition et le contenu du règlement sont établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016, la commune ayant opté pour cette solution.

Le règlement écrit du PLU comporte ainsi deux parties qui sont complémentaires et indissociables :

- **la partie 1** : les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- **la partie 2** : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage. La règle écrite applicable à un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

L'articulation des parties 1 et 2 du règlement

Les contenus des parties 1 et 2 du règlement doivent être lus concomitamment pour faire une juste application de la règle :

- la partie 1 fixe les règles transversales qui sont applicables en complément des règles prévues dans chaque zone et détermine les modalités de calcul des normes figurant dans le règlement de chaque zone (recul, retrait, hauteur des constructions...).
- la partie 2 fixe les règles et les normes propres à chacune des zones.

C'est pourquoi, afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions réglementaires de la partie 1 et de la partie 2 sont déclinées en 6 chapitres identiques dans les 2 parties :

- **chapitre 1** : Destination des constructions, usage des sols

Ce chapitre intègre les dispositions qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol. Elles peuvent en interdire certaines et en soumettre d'autres sous conditions. Ces dispositions étaient situées, pour la plupart, dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU précédent.

- **chapitre 2** : Morphologie et implantation des constructions

Ce chapitre regroupe les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette. Il correspond globalement au contenu des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement du PLU précédent.

- **chapitre 3** : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ce chapitre intègre la dimension de l'insertion urbaine des projets et des aménagements : aspects extérieurs des constructions, dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables, végétalisation des toitures et façades, clôtures... (article 11 du PLU précédent).

- **chapitre 4** : Nature en ville et trame verte

Ce chapitre réunit toutes les dispositions relatives à la trame verte : traitement et protection des espaces verts en ville (protections graphiques et le contenu de l'article 13 du PLU précédent).

- **chapitre 5** : Déplacements et stationnement

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies (articles 3 et 12 du PLU précédent).

- **chapitre 6** : Equipements et réseaux

Ce chapitre contient les dispositions relatives au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets (article 4 du PLU précédent).

La décomposition de ces deux parties selon le même chapitrage thématique offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple, les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

Tous les termes utilisés dans le règlement des zones (partie 2) et faisant l'objet d'une définition dans la partie 1 sont identifiés par une écriture en italique et un astérisque (*).

Dans la partie 2 du règlement, il est rappelé en en-tête de tous les chapitres du règlement qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

Enfin, la légende du plan de zonage identifie, pour chaque disposition graphique, la partie du règlement où se situe la règle applicable.

La partie 1 du règlement : définitions et dispositions communes

Cette première partie du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone, les définitions regroupées dans cette partie s'appliquent au règlement de chacune des zones, sauf disposition contraire dans le règlement de la zone.

Il est rappelé que le lexique national, prévu à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, n'est pas applicable au PLU d'Orgerus conformément aux dispositions de l'article R. 151-15 du même code.

En outre, cette partie fixe les dispositions réglementaires qui ont un caractère transversal et qui sont applicables dans toutes les zones. C'est ainsi que figurent dans la partie 1 les dispositions relatives :

- Aux principes généraux liés à la qualité urbaine, architecturale et environnementale (chapitre 3)
- À la protection des espaces verts et au traitement qualitatif des espaces libres (chapitre 4)
- Aux normes de stationnement (chapitre 5)
- À la desserte des terrains par les voies (chapitre 5)
- À la gestion de l'eau, l'adduction d'eau, l'assainissement (chapitre 6)
- Aux raccordements aux réseaux (chapitre 6)
- À la collecte des déchets (chapitre 6)

Cette partie commune offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone ou des règles qui s'appliquent selon les mêmes modalités dans toutes les zones et de garantir, ainsi, une cohérence dans l'expression réglementaire.

La partie 2 du règlement : règlement par zone

Pour chaque zone, le règlement est décliné au travers des 6 chapitres décrits ci-dessus.

- La destination générale des sols :

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par l'article R. 151-28) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions. Ainsi, les destinations n'apparaissant pas dans le règlement sont autorisées. Toutefois, ce principe est inversé dans les zones A et N.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes. En revanche, dans la zone spécialisée UI (destinée à accueillir des activités économiques), les destinations des constructions admises sont très limitées et expressément listées.

- Les règles morphologiques (chapitre 2) concernent :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

- La qualité urbaine et architecturale (chapitre 3) et nature en ville (chapitre 4)

La combinaison de ces dispositions gère :

- Le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres ;
- L'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain ;
- La qualité de la conception architecturale des constructions neuves ;
- La conception des travaux exécutés sur des constructions existantes.
- Les dispositions techniques de desserte des constructions par les réseaux (chapitre 6) et de réalisation de places de stationnement (chapitre 5)

Ces dispositions figurent uniquement dans la partie 1 du règlement.

- Les règles alternatives

La notion de règles qualitatives ou alternatives introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-13) permet une appréciation circonstanciée à des conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou aux particularités du projet lui-même.

Ainsi, le règlement de chaque zone prévoit, pour chaque chapitre ou sous chapitre, une règle générale applicable à l'ensemble de la zone ou ses secteurs et des règles alternatives qui se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines...

Ces règles qualitatives qui permettent une adaptation du projet à des situations particulières offrent la possibilité d'une meilleure insertion du projet à son environnement.

- Les règles différenciées pour les constructions neuves et les constructions existantes

Des dispositions réglementaires sont prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLU, notamment pour les travaux de mise en conformité de ces constructions.

16.1.4 - Les dispositions communes de la partie 1

La partie 1 du règlement contient les définitions et les dispositions qui sont applicables à l'ensemble des zones. Toutefois, dans certains cas, le règlement de zone prévoit des dispositions particulières se substituant à celles fixées dans la partie 1. Il s'agit d'une mention explicite intégrée au règlement de zone qui ne laisse place à aucune ambiguïté.

Les dispositions morphologiques (chapitre 2)

Se situent dans la partie 1 du règlement les définitions et les modalités de calcul des dispositions prévues dans chaque règlement de zone concernant : l'implantation de constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions.

S'agissant des modalités de calcul de la hauteur des constructions, elles définissent les points à partir desquels doit s'effectuer la mesure verticale. Deux types de hauteur sont définis :

- La hauteur de façade correspondant soit au point d'intersection de la façade et du pan de toiture pour les constructions ayant une toiture à pente, soit au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.
- La hauteur plafond correspondant soit au sommet du faîtiage pour les constructions ayant une toiture à pente, soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Ainsi, si la hauteur plafond définit la hauteur maximale de la construction, la hauteur de façade permet d'établir la mesure d'un retrait de la construction par rapport à une limite séparative ou d'une distance entre deux constructions dès lors que la règle de retrait est exprimée en valeur relative par rapport à la hauteur de la construction.

Les dispositions relatives à la desserte des terrains et aux accès (chapitre 5)

Les sections 5.1 et 5.2 prévoient les modalités de création de voies nouvelles au regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. S'y ajoutent des préoccupations paysagères et environnementales imposant le respect des plantations et du mobilier urbain implantés sur l'espace public.

Les normes relatives au stationnement des automobiles (chapitre 5)

Les dispositions relatives au stationnement ont été entièrement remaniées lors de la révision du PLU afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives (articles L. 151-30 à L. 151-36 du code de l'urbanisme) ainsi que les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) qui s'imposent au PLU.

Les équipements et les réseaux (chapitre 6)

Les sections 6.1 et 6.2 fixent les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et renvoie au règlement d'assainissement communal joint en annexe (pièce 5 du PLU).

La sous-section 6.4 concerne le traitement des eaux pluviales. Sont privilégiées leur gestion à la parcelle et la réalisation d'aménagements permettant de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées. Est également précisé de veiller à aménager les terrains pour limiter le phénomène de ruissellement.

Au chapitre 4 du règlement de chaque zone, relatif au traitement des espaces libres, une superficie de terrain, devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales grâce à leur infiltration directe dans le sol.

Enfin, afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire et adapté au tri sélectif.

La destination des constructions et l'usage des sols (chapitre 1)

Les destinations et les sous-destinations des constructions sont définies par le code de l'urbanisme (articles R.123-27 et R.123-28).

En outre, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 a défini le contenu des sous-destinations pouvant être réglementée par un PLU. Ainsi, les destinations, les sous-destinations et le contenu des sous-destinations ont été intégrées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement.

Dans le règlement des zones, dès lors qu'est interdite ou soumise à conditions une destination de construction, cette interdiction ou restriction s'applique à toutes les sous-destinations correspondantes.

En revanche, une telle interdiction ou restriction, peut ne concerner qu'une ou plusieurs sous-destinations, dès lors que le règlement le précise expressément

Les destinations des constructions	Les sous destinations
<u>Exploitation agricole et forestière</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>exploitation agricole</u> - <u>exploitation forestière</u>
<u>Habitation</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>logement</u>, - <u>hébergement</u>
<u>Commerce et activités de service</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>artisanat</u> - <u>commerce de détail</u> - <u>restauration</u> - <u>commerce de gros</u> - <u>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> - <u>hébergement hôtelier et touristique</u> - <u>cinéma</u>
<u>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>industrie</u> - <u>entrepôt</u> - <u>bureau</u> - <u>centre de congrès et d'exposition</u>
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</u>, - <u>locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</u> - <u>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u> - <u>salles d'art et de spectacles</u> - <u>équipements sportifs</u> - <u>autres équipements recevant du public</u>

16.2 - LE ZONAGE

16.2.1 - Les grands principes de délimitation des zones

Le document graphique (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

La zone à urbaine U

Pour les zones U, le projet de PLU maintient une distinction entre le centre ancien du bourg ou du Moutier (**UA**), les extensions pavillonnaires (**UG**), la zone d'activités économique (**UJ**) et les grands équipements (**UL**). La même nomenclature se retrouve entre le premier et le deuxième PLU.

La zone à urbaniser AU

Le deuxième PLU fait disparaître la zone à urbaniser du premier PLU dont la localisation ne donnait pas satisfaction.

La zone agricole A

Le premier PLU comprenait une zone **A** et des secteurs **A*** ou **A****, pour des secteurs déjà bâtis situés en zone A. Le deuxième PLU ne fait plus de distinction et un certain nombre de bâtiments se trouvent désormais classés dans la zone **A**.

La zone naturelle N

Le premier PLU comprenait une zone **N** et des secteurs **N*** ou **N****, pour des secteurs déjà bâtis situés en zone N. Le deuxième PLU ne fait plus de distinction et un certain nombre de bâtiments se trouvent désormais classés dans la zone **N**. Seul le hameau de La Rolanderie bénéficie de règle distinctes (secteur N2).

Prise en compte des risques et nuisances

Le projet de PLU représente de manière exhaustive les risques naturels et technologiques connus et édicte des règles précises à respecter dans chaque zone exposée. Le risque lié à l'argile figure dans les servitudes d'utilité publique. Les nuisances sonores figurent dans le règlement.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a exprimées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- La prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- L'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- La recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, ont été délimitées :

- 2 zones urbaines, caractérisées par leurs typologies bâties et les caractéristiques morphologiques de leur tissu urbain (120 hectares). Il s'agit des zones UA et UG ;
- 2 zones urbaines, au regard de leur fonction spécialisée :
 - La zone UJ (environ 2,8 hectares) pour les activités économiques
 - La zone UL (environ 20,2 hectares) pour les équipements.
- 1 zone à urbaniser qui correspond à des espaces de projets concernées par des orientations d'aménagement et de programmation, composée de 2 secteurs :
 - Le secteur AUG (environ 1,3 hectares) pour l'habitat
 - Le secteur AUJ (environ 0,7 hectare) pour les activités économiques.
- 1 zone naturelle et forestière (zone N sur 430 hectares) et 1 zone agricole (zone A sur 860 hectares). Il s'agit des zones A et N.

Près de 90 % de la superficie du territoire communal demeurent pérennisés dans leur caractère naturel ou agricole.

16.2.2 - La zone UA

■ Les espaces concernés

La zone UA, qui couvre 17 hectares, correspond aux espaces agglomérés du village qui présentent une certaine densité.

Elle regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des polarités : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

La zone UA comprend le secteur UAa qui correspond aux abords du cœur du village qui s'étendent le long de ses axes périphériques.

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa, les constructions sont implantées le plus souvent à l'alignement des voies, avec une emprise au sol relativement importante. Ces constructions constituent un front bâti qui structure l'espace public, en particulier autour de la place des Halles. Les constructions ont une hauteur qui varie entre R+1 et R+1+comble.

Dans le secteur UAa, beaucoup de constructions sont implantées en recul de la voie. Le tissu est plus aéré et l'arrière des terrains est souvent libre, les constructions étant généralement implantées dans la partie de terrain la plus proche de la voie.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- Assurer la mixité des fonctions urbaines,
- Pérenniser la morphologie villageoise,
- Maintenir une cohérence architecturale

■ Les principes réglementaires

Afin de favoriser la mixité urbaine dans ces secteurs, les équipements et des activités diverses sont autorisés, tels que les commerces de détail, les bureaux, les activités artisanales, Les activités industrielles et les entrepôts, qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces tissus, sont interdits.

Toutefois, au regard de l'organisation urbaine, les surfaces des commerces et des activités de service sont limitées à 200 m² de surface de plancher.

Certaines règles de morphologie sont communes pour le cœur aggloméré (zone UA) et la périphérie (secteur UAa) :

- Des conditions d'occupation des sols différentes selon qu'il s'agit de la bande de constructibilité principale (moins de 15 mètres de l'alignement) ou au-delà de cette bande :
 - Dans la bande de constructibilité principale : les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales et l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% au maximum de la surface de cette partie de terrain
 - Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des deux limites et l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% au maximum de la surface de cette partie de terrain
- Une hauteur maximum des constructions de 6 mètres en façade (égout du toit) et de 11 mètres au faîtage.
- Dans la bande de constructibilité secondaire, au moins 50% des espaces libres doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Localisation de la zone UA

Certaines règles de morphologie ont été différenciées afin de conserver les caractéristiques du cœur du village et de sa périphérie :

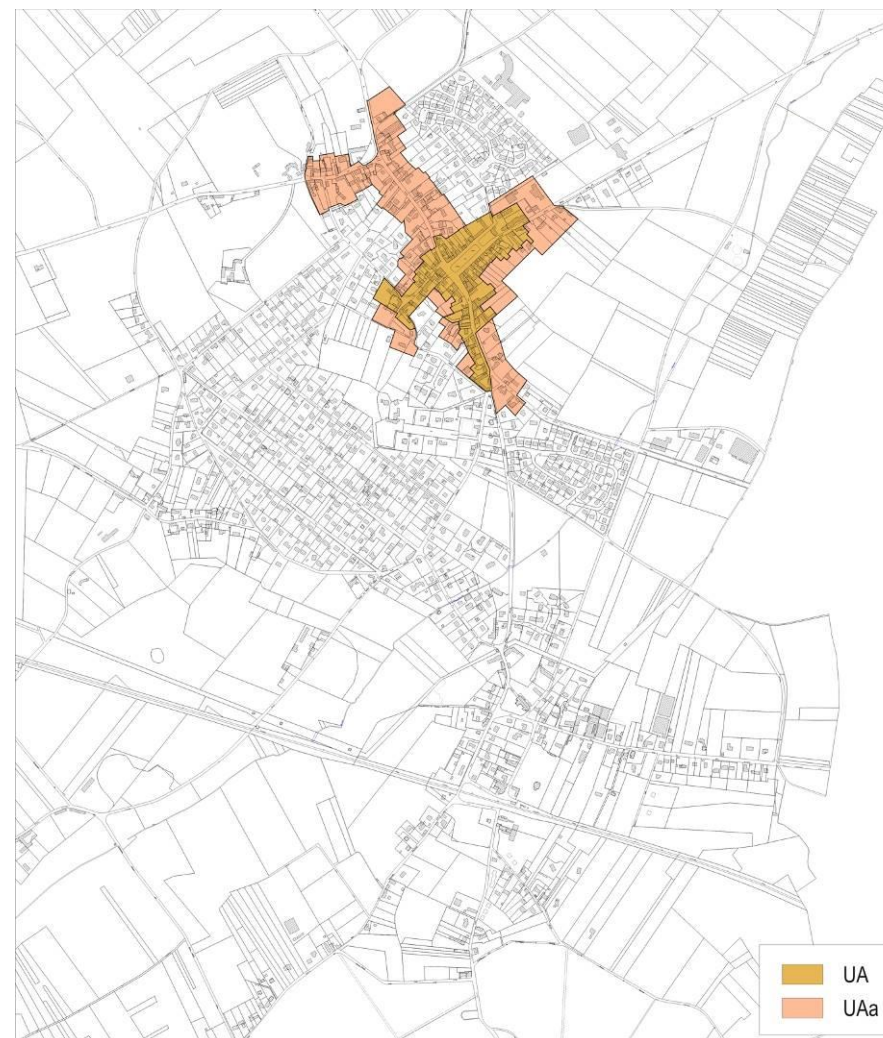
■ **Dans la zone UA**

- Une implantation des constructions à l'alignement ou en recul avec un minimum de 3 mètres.

■ **Dans le secteur UAa :**

- Une implantation des constructions en recul des voies avec un minimum de 5 mètres.

Les dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, sont particulièrement détaillées afin de protéger le caractère traditionnel des centres « anciens » en réglementant plus précisément les caractéristiques des façades, des toitures, des clôtures.



16.2.3 - La zone UG

■ Les espaces concernés

La zone UG, qui couvre près de 103 hectares, correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel situés en périphérie du centre aggloméré du village d'Orgerus et à l'écart, en particulier au hameau du Moutier. Ces espaces, bien qu'ils relèvent d'un certain caractère mixte, ont une vocation principalement résidentielle. La hauteur générale des constructions dans toute la zone est de R+c, parfois R+1.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Le secteur UGa (11.4 Ha) qui correspond à des lotissements réalisés dans les années 1970, relativement homogènes et créés dans le cadre d'opérations d'ensembles.
- Le secteur UGb (3,6 Ha) qui correspond aux parties anciennes du hameau du Moutier.

La zone UA proprement dite correspond généralement à des maisons individuelles implantées en retrait par rapport à la voie, généralement au centre du terrain.

Le secteur UGa correspond à des ensembles de maisons souvent implantées sur une limite séparative et sur des terrains relativement petits.

Le secteur UGc est constitué de maisons généralement anciennes dont beaucoup sont sous forme de longères implantées le long d'une limite séparative et se prolongent vers l'arrière du terrain. D'autres sont implantées le long de la rue dans une morphologie de hameau où la hauteur des constructions n'excède deux niveaux en R+C.

De façon générale, les espaces de la zone UG sont marqués par une forte présence du végétal qui participe à la qualité du cadre de vie orgerusois et à la bonne insertion des constructions dans le paysage.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- Préserver et valoriser la morphologie et le paysage urbain de ces secteurs, sans pour autant figer le bâti ;

- Permettre l'évolution naturelle des constructions existantes pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une maîtrise générale de la densité ;
- Préserver le cadre aéré de ces tissus et leur caractéristique de forte présence du végétal.

■ Les principes réglementaires

Les règles retenues ont été définies pour répondre aux différents objectifs de la zone.

L'implantation des constructions :

- Dans la zone UG, une implantation générale des constructions en recul de 10 mètres par rapport aux voies et en retrait des limites séparatives ;
- Dans le secteur UGa, une implantation générale des constructions en recul de 5 mètres par rapport aux voies et sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives ;
- Dans le secteur UGb, une implantation des constructions à l'alignement ou en recul des voies, sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

L'emprise maximum des constructions :

L'emprise maximum des constructions est différente selon qu'il s'agit de la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande (bande de constructibilité secondaire). La bande de constructibilité principale est de 25m dans la zone UG et de 15 m dans le secteur UGa.

- Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% au maximum de la surface de cette partie de terrain.
- Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% au maximum de la surface de cette partie de terrain.

La hauteur maximum des constructions :

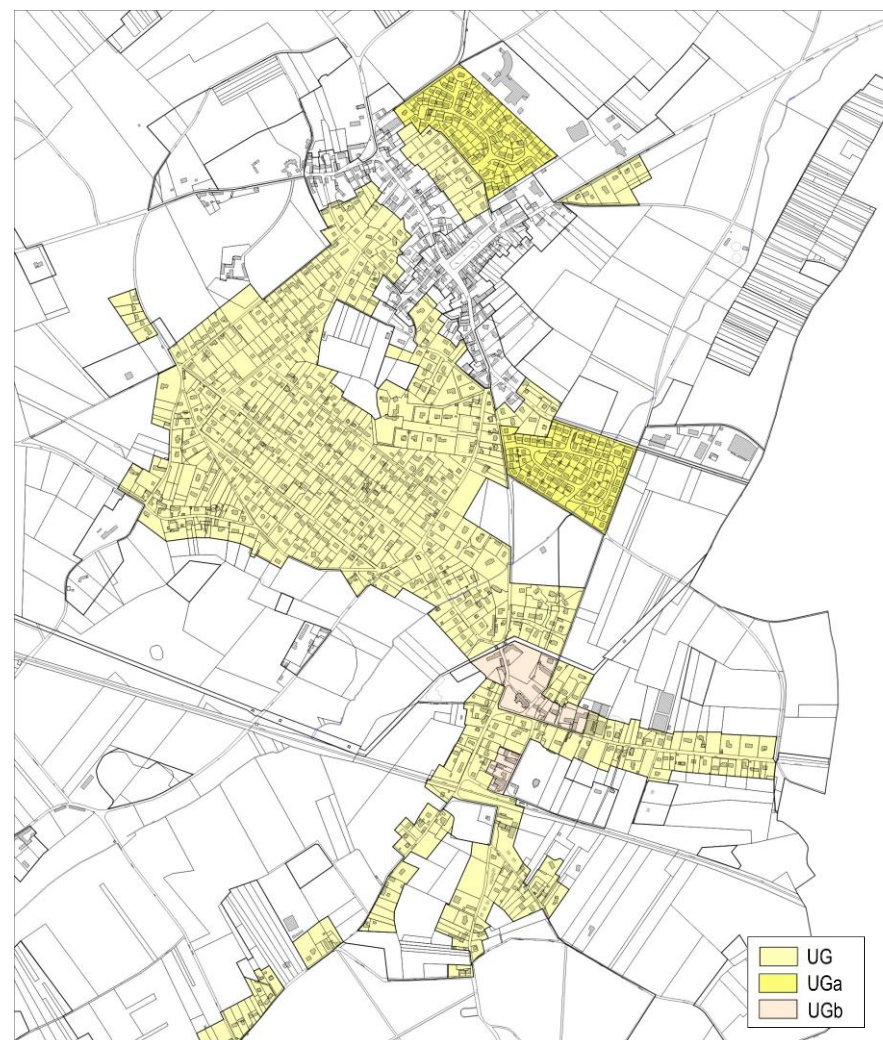
- 4,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 8,5 mètres au faîtage du toit ;
- Un niveau principal de plancher en rez de chaussée plus un dernier niveau en comble (R+c).

Le coefficient d'espaces verts

Le coefficient d'espaces verts à maintenir ou à créer est différent selon qu'il s'agit de la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande (bande de constructibilité secondaire) :

- Dans la bande de constructibilité principale, au minimum 50 % de la superficie des espaces libres seront obligatoirement maintenus en pleine terre, aménagés en espaces verts et végétalisés ;
- Dans la bande de constructibilité secondaire, au minimum 80 % de la superficie des espaces libres seront obligatoirement maintenus en pleine terre, aménagés en espaces verts et végétalisés.

Localisation de la zone UG



16.2.4 - La zone UJ

■ Les espaces concernés

La zone UJ, d'une superficie de 2,8 hectares, correspond à l'emprise de la zone d'activités économiques d'Orgerus rue Jean Leloup.

Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et commerciales.

De petite dimension, cette zone est totalement occupée :

- Pour moitié environ dans sa partie Est, par des commerces de moyenne surface dont le supermarché Simply ;
- Pour moitié environ dans sa partie Ouest, par des activités dont une petite blanchisserie industrielle.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour la zone est de :

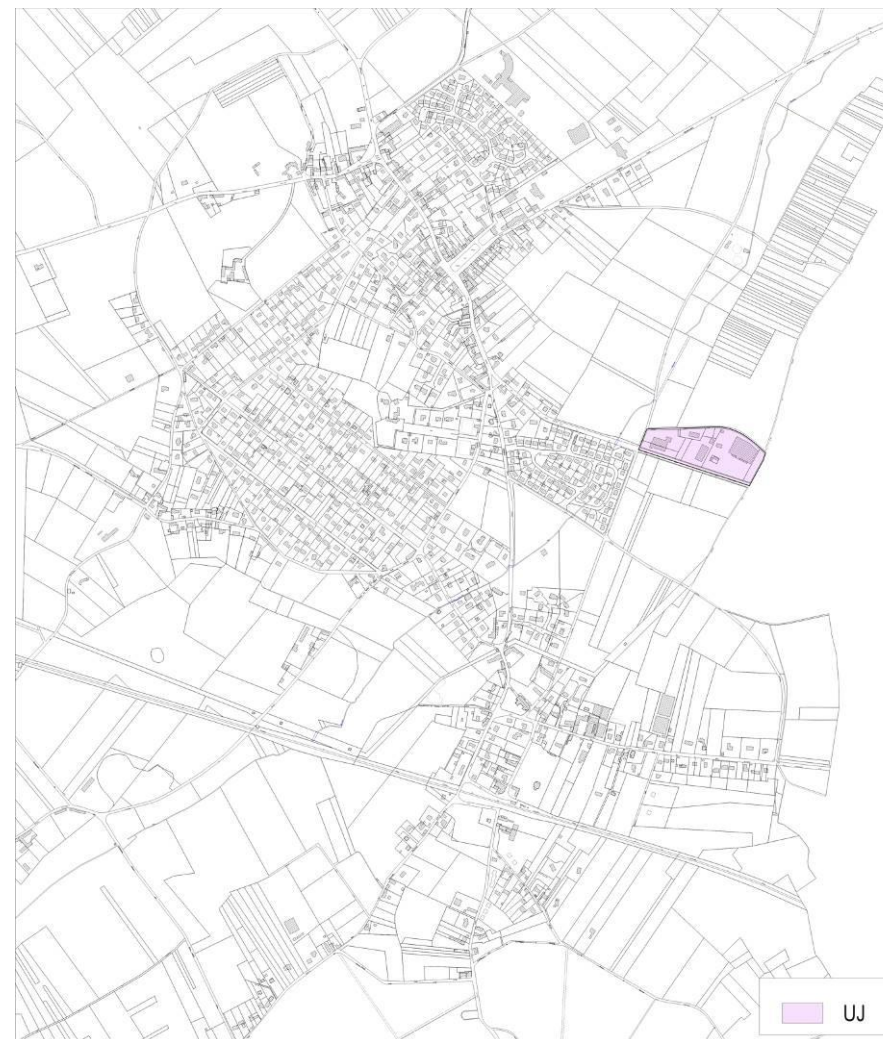
- Pérenniser sa vocation économique et commerciale ;
- Permettre aux activités d'évoluer.

■ Les principes réglementaires

Au regard des possibilités de constructibilité existantes et de l'analyse des besoins des entreprises, et pour conserver une zone aérée, les règles morphologiques qui ont encadré l'implantation des activités sont globalement maintenues :

- Une implantation des constructions en recul minimum de 10 mètres de la RD42 (rue Jean Leloup) et de 5m par rapport aux autres voies par rapport aux voies ;
- Une implantation des constructions en retrait des limites séparatives ;
- Une hauteur maximum de 10 mètres ;
- Une emprise au sol maximale de 40% de la superficie du terrain ;
- Des dispositions spécifiques pour la qualité urbaine, architecturale et environnementale par rapport aux autres zones urbaines, tout en conservant des dispositions pour l'exploitation des énergies renouvelables ;
- Un traitement en espace vert d'au moins 20% des terrains avec le maintien ou la plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres.

Localisation de la zone UJ



Localisation de la zone UL

16.2.5 - La zone UL

■ Les espaces concernés

La zone UL, d'une superficie de 20 hectares, regroupe les espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé, ...

Elle comprend le secteur ULa qui concerne le château des lfs.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour la zone est de :

- Pérenniser sa vocation économique et commerciale ;
- Permettre aux activités d'évoluer.

■ Les principes réglementaires

Cette zone est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Les autres destinations sont interdites à l'exception des logements liés et nécessaires à ces activités.

Toutefois, sont également admis dans le secteur ULa, les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service tels que les maisons de retraite, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie à condition qu'elles soient liées et qu'elles contribuent à la valorisation du château des lfs et de son parc-jardin.

L'implantation des constructions :

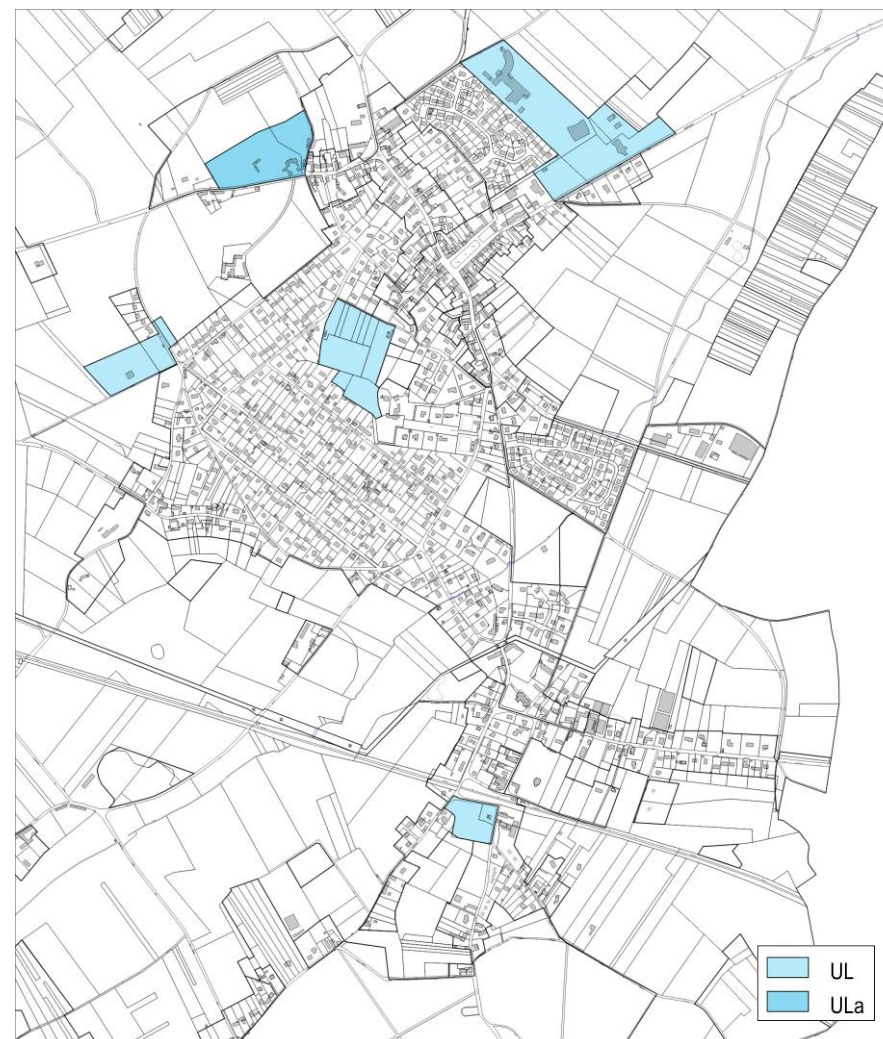
- Dans la zone UL, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 2 m des voies et emprises publiques.
- Dans le secteur ULa, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

L'emprise maximum des constructions :

- Dans la zone UL, l'emprise maximum des constructions n'est pas réglementée.
- Dans le secteur ULa, l'emprise des constructions est limitée à 20% au maximum de la surface du terrain.

La hauteur maximum des constructions :

- 10 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage dans la zone UL.
- 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage dans le secteur ULa.



Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, les secteurs UL prévus initialement pour les grands équipements publics et leurs extensions futures ont été réduits au strict nécessaire : ils ne comprennent que les emprises déjà urbanisées. Il n'y a plus de secteur sur lesquels les équipements publics sont susceptibles d'avoir une incidence environnementale notable.

Localisation de la zone AU

16.2.6 - La zone AU**■ Les espaces concernés**

La zone AU, d'une superficie totale de moins de 3 hectares, correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation.

Elle est composée de deux secteurs qui se distinguent selon la nature de leur urbanisation future :

- Le secteur AUg (1,3 Ha) est destiné à une extension de l'urbanisation résidentielle à dominante d'habitat individuel.
- Le secteur AUj (0,7 Ha), correspond à l'extension des espaces d'activités

■ Les objectifs

L'objectif est de permettre une extension de l'urbanisation qui réponde à des besoins qui ne peuvent pas, ou très difficilement, être réalisés dans les espaces urbains déjà constitués :

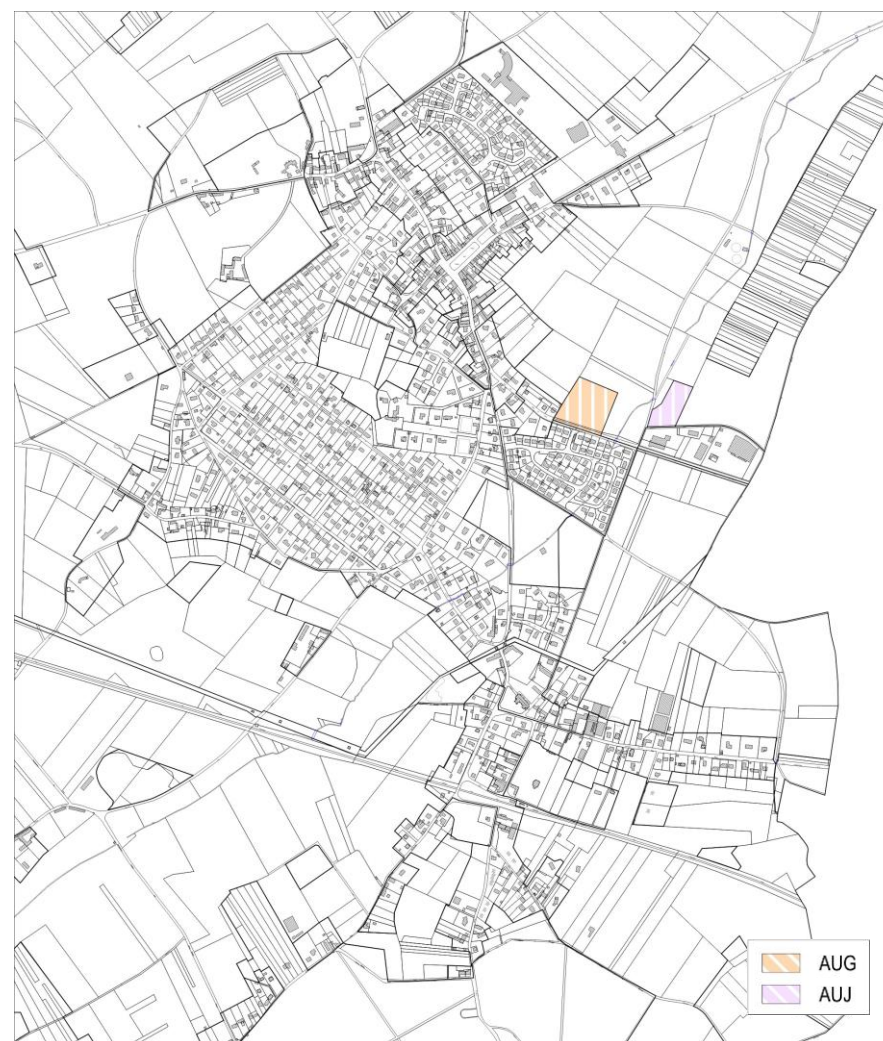
- Pour le secteur AUg, il s'agit de prévoir la réalisation de programmes de logements diversifiés, notamment pour accueillir des jeunes ou des jeunes ménages dans le cadre d'une opération maîtrisée, tant du point de vue foncier, architectural, financier que paysager.
- Pour le secteur AUj, il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles activités dans la commune, ainsi que la relocalisation d'entreprises orgerussiennes qui auraient le souhait ou le besoin de se développer.

■ Les principes réglementaires

Les principes réglementaires propres à chacun des deux secteurs qui composent la zone reprennent ceux des zones qui leur correspondent :

- Pour le secteur AUg : les dispositions de la zone UG.
- Pour le secteur AUj, les dispositions de la zone UJ.

Toutefois, ces secteurs doivent être aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble et dans le respect des principes d'aménagement qui sont prévus dans les orientations d'aménagement par secteur (pièce 3 du PLU, et voir le chapitre 15 précédent).



16.2.7 - La zone A

■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 860 hectares, regroupe les espaces agricoles qui sont développés sur une grande partie du territoire d'Orgerus, autour du village et des hameaux.

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend le secteur A1, de taille et de capacité d'accueil limitées" (souvent dénommé "STECAL") régi par les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ce secteur correspond aux bâtiments de l'ancienne ferme de Moyencourt, anciennement occupés par l'entreprise Syngenta (production de semences) et aujourd'hui inoccupés qui pourraient accueillir des activités non commerciales.

■ Les objectifs

L'objectif principal dans ces espaces est de préserver leur vocation agricole en empêchant les changements de vocation et en autorisant uniquement les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

■ Les principes réglementaires

La zone A correspond à des espaces qui n'ont pas vocation à être construits.

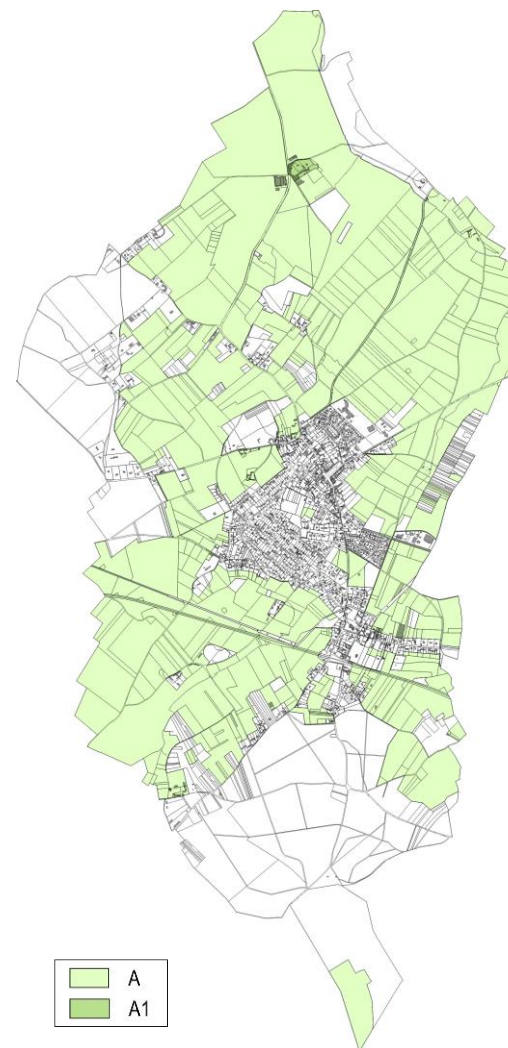
En effet, seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres.

A ce titre les dispositions morphologiques sont peu étoffées. Toutefois, l'aspect des constructions et leur implantation font l'objet de dispositions afin de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages. En outre :

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales et de 10 mètres de celui des autres voies.
- La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole ou forestier, et à 8,5 mètres pour les constructions d'habitation.

Des dispositions d'interdiction d'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. plan de zonage 4.2).

Localisation de la zone A



16.2.8 - La zone N

■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 430 hectares, correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique.

Elle comprend le secteur N2 constructible sous condition qui correspond au hameau de la Rolanderie dont une partie est située sur la commune voisine de Prunay-le-Temple.

■ Les objectifs

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre de la ville et à la qualité de son cadre de vie ;
- Permettre certains aménagements liés à des vocations récréatives ou pédagogiques (équipements légers sportifs et de loisirs de plein air, cheminements, ...)
- Prendre en compte les constructions groupées ou isolées présentes dans la zone N et permettre leur évolution et leur aménagement ;
- Permettre le développement limité du hameau de la Rolanderie qui correspond à un "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" (souvent dénommé "STECAL") régi par les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

■ Les principes réglementaires

Afin de préserver le caractère naturel de cette zone aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception de celles strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ainsi que les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres ou de gestion l'eau.

Toutefois, sont prises en compte la vocation de chacun des espaces et les constructions existantes dans la zone N pour permettre leur gestion dans le temps :

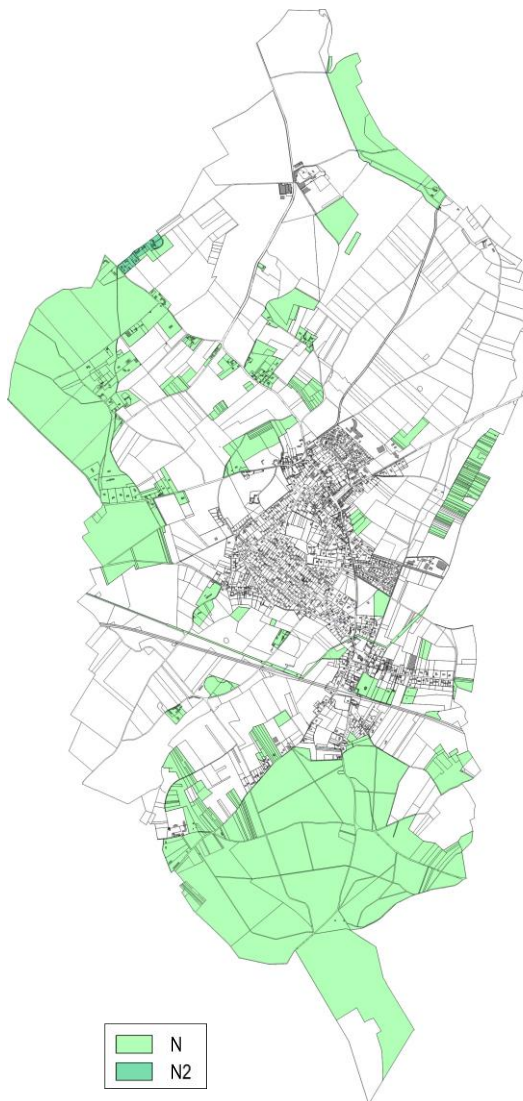
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation sont admis dans la zone N dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU ainsi que l'édification d'une annexe de 20 m² dès lors que ces constructions se situent dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction existante ;

- Dans le secteur N2, sont admises les nouvelles d'habitation dans la limite d'une emprise maximum de 20% du terrain, y compris les constructions existantes, dès lors que la construction nouvelle s'inscrit dans la composition paysagère de l'ensemble bâti du hameau.

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole ou forestier, et à 8,5 mètres pour les constructions d'habitation.

Des dispositions interdisant l'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. plan de zonage 4.2).

Localisation de la zone N



16.3 - LES DISPOSITIONS THEMATIQUES

16.3.1 - La trame verte

Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, ceux-ci sont classés en « espaces boisés classés » (EBC). Ils figurent en tant que tel au plan de zonage (plan 4.2).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

« 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 éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire d'Orgerus, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N) aucune construction, à l'exception de bâtiments à destination agricole, ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite des massifs forestiers.

Les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

La trame verte urbaine

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

En application de ces dispositions, le PLU identifie, localise et établit des prescriptions particulières pour 3 types d'éléments de paysage dans l'espace urbanisé qu'il paraît nécessaire de préserver. Ces espaces ont été identifiés et délimités à partir d'analyses de photos aériennes et d'observations de terrain. Ce sont les espaces les plus significatifs et ceux qui concernent la continuité sur plusieurs propriétés voisines qui ont été retenus. En outre, ainsi que l'indique le règlement, ces espaces de cœur d'îlot ou de frange paysagée sont d'une épaisseur de 8 mètres ou de 16 mètres pour en faciliter la gestion et lever toute ambiguïté sur leur champ d'application. Ces catégories d'espaces concernent :

- Des cœurs d'îlot qui correspondent à des espaces interstitiels végétalisés dans le tissu urbanisé et dont la protection est nécessaire dans la mesure où ils constituent des ensembles continus des jardins qui contribuent à la qualité de vie et de l'environnement de leurs riverains.
- Des cœurs d'îlots arborés qui correspondent aux espaces interstitiels boisés à conserver dans le tissu urbain dont la préservation est nécessaire dans la mesure où ils constituent une des caractéristiques majeures du paysage du cadre bâti d'Orgerus, marqué par la forte présence des arbres. Ils correspondent bien souvent à des vestiges d'anciens boisements importants, dans le lotissement du parc en particulier lequel correspondait autrefois au parc boisé du château.
- Des franges paysagées qui correspondent à des parties de terrains bâtis, généralement à l'arrière de la construction, en limite avec des espaces naturels ou agricoles. La protection de ces espaces consiste à maintenir durablement des franges végétalisées en intervalle entre l'espace construit et l'espace cultivé.

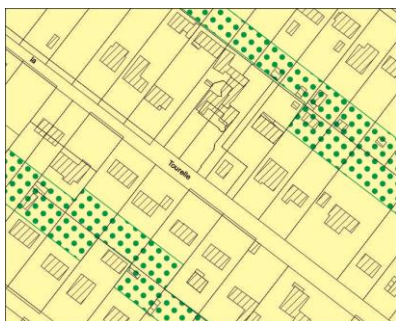
Les dispositions prévues par le règlement consistent à préserver le caractère vert de ces espaces tout en permettant d'y réaliser quelques aménagements (abris de jardins, piscine, terrain de tennis dans les cœurs d'îlots et les franges paysagées, cheminements). En outre, un dispositif du règlement permet de légèrement modifier et adapter les contours de ces espaces à protéger dès lors que l'objectif général de la préservation de l'espace est maintenu.

En outre, ainsi que le prévoit le règlement, la localisation de ces espaces ne correspond pas à une délimitation stricte. Leur configuration peut évoluer dès lors que :

- Est maintenu le principe de la protection d'espaces verts paysagés sur une superficie au moins équivalente sur le terrain ;
- L'espace protégé n'est pas totalement supprimé mais qu'il s'inscrit au moins pour partie dans la continuité de l'espace protégé reconfiguré ;
- Cette reconfiguration est justifiée au regard de l'environnement paysagé ;
- Que sont mises en valeur les composantes de l'espace reconfiguré dans leur fonction écologique, en particulier dans les continuités écologiques. »

La trame verte urbaine (extraits du plan de zonage)

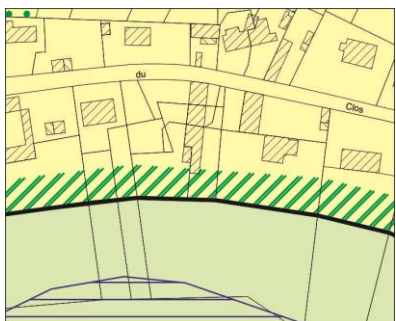
Cœurs d'îlots



Cœurs d'îlots arborés



Franges paysagées



La préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

La préservation des trames verte et bleue se traduit par les dispositions réglementaires suivantes :

1°) La trame verte

Réservoirs de biodiversité

- Protection des sites Natura 2000 par une zone naturelle N ;
- Protection des espaces naturels sensibles par une zone naturelle N ;
- Protection des espaces boisés naturels par des « espaces boisés classés » protection très stricte ;
- Protection de la ZNIEFF de la forêt des Quatre Piliers et Bois de Béhoust par une zone N ;
- Protection de la ZNIEFF du plateau de Cicry-la-Forêt à Flexanville en évitant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs où seraient recensés des nids de chouettes Chevêches.

Corridors écologiques

- Protection des corridors écologiques définis par le SRCE par des zones A ou N
- Matérialisation d'une lisière autour des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- Protection des ripisylves.

2°) La trame bleue

Réservoirs de biodiversité

- Préservation des mares
- Préservation des zones potentiellement humides par des zones A ou N. Cas du secteur AUJ s'il est maintenu

Corridors écologiques

- Absence de zone aux abords des cours d'eau

16.3.2 - La mixité sociale

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit des dispositions en faveur de la mixité sociale.

Ainsi, face à la nécessité de renforcer la mixité sociale de l'habitat ainsi que le prévoit notamment le PADD, le règlement dispose que tout programme d'habitation de plus de 5 logements ou de plus de 750 m² de surface de plancher de l'ensemble de l'opération doit comporter au moins 30% de logements sociaux.

Cette disposition est prévue sur l'ensemble des zones urbaines à vocation résidentielle, même dans les zones pavillonnaires dans la mesure où des terrains de superficie importante, ou regroupés, sont susceptibles d'accueillir des opérations de construction relativement importantes.

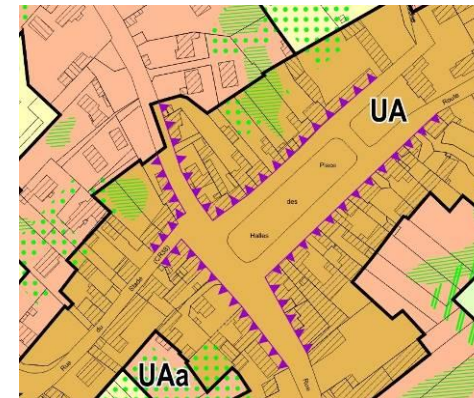
16.3.3 - Les linéaires de rdc actifs

En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit des dispositions en faveur du maintien et du développement du commerce de détail et de proximité.

Face à la nécessité de maintenir la dynamique du village et la présence de ses activités et services pour la qualité de la vie quotidienne des habitants, le règlement définit des « linéaires de rez de chaussée actifs » dans le cœur du village où le commerce doit être maintenu, voire renforcé dans la mesure du possible. Cette disposition s'applique à toute construction le long de ces linéaires et prévoit :

- L'interdiction du changement de destination vers du logement des rez de chaussée qui ont une autre destination (commerce ou artisanat par exemple) ;
- La réalisation de locaux non affectés au logement, (commerces, services ou artisanat) au rez de chaussée de constructions nouvelles sur ces linéaires.

Linéaires de rdc actifs (extrait du plan de zonage)



16.3.4 - Le patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU d'Orgerus complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières pour les bâtiments et édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie constructions à préserver, et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les critères pour la sélection des éléments ont été les suivants :

- L'intérêt architectural du bâtiment, typique d'une époque ou d'un type de construction, remarquable par sa composition,
- L'intérêt historique ou culturel du bâtiment (présence d'éléments rares ou liés à l'histoire locale).

Ces constructions inventoriées sont :

- Les châteaux des Ifs (1 au plan ci-contre), d'Orgerus (2) et de Montplaisant au Moutier (3),
- Une maison du hameau du Tremble (4), intéressante pour son caractère architectural témoin des années de l'entre-deux-guerres, Cette maison a appartenu au chanteur populaire C Jérôme



Les éléments du patrimoine inventoriés

Le château des Ifs (1)



Le château de Montplaisant au Moutier (3)



Le château d'Orgerus (2)



La maison du hameau du Tremble (4)



16.4 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme concernent des terrains, ou parties de terrain, privés que les collectivités (commune, Département) souhaitent acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

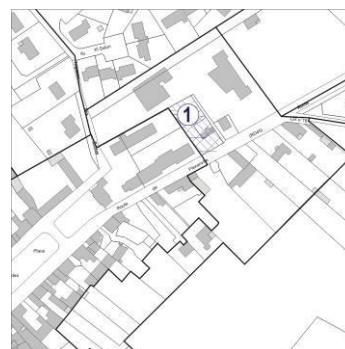
Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

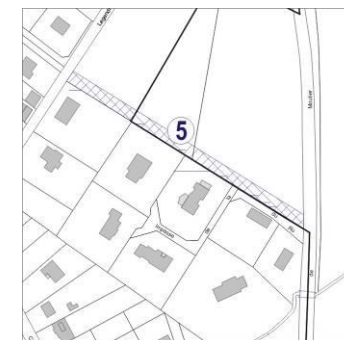
5 emplacements réservés sont identifiés à Orgerus, ils ont pour objet :

- L'extension de l'école communale (ER n° 1)
- L'élargissement de voies :
 - Rue de Béconcelle (ER n°2)
 - Rue de la rue du Stade (ER n°3)
 - Rue de la rue du Bois Carré (ER n°4)
 - Rue du Bois des Aulnes (ER n°6)
- La création d'un chemin piétons entre la rue Legendre et la rue du Moutier (ER n°5)
- La création d'un parking chemin de l'accès à l'église (ER n°7)

ER n° 1 : extension de l'école communale



ER n°5 : création d'un chemin piétons



Elargissements de voies

ER n°2 : rue de Béconcelle



ER n°3 : rue du Stade



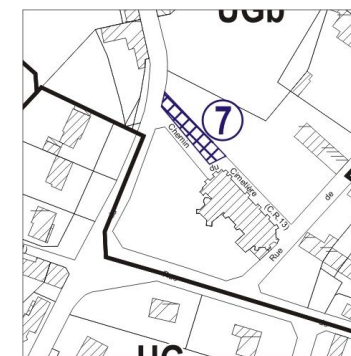
rue du Bois Carré



ER n°6 : rue du Bois des Aulnes



ER n°7 création d'un parking chemin de l'église



17 - L'ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

17.1 - LES ÉVOLUTIONS DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le PLU encore en vigueur avant ce nouveau projet a été approuvé par le Conseil municipal précédent le 5 avril 2013.

Ce plan a été fortement contesté dans la commune et a, pour beaucoup, conduit à l'élection d'une nouvelle équipe municipale en 2014.

Celle-ci a rapidement décidé de mettre le PLU en révision en considérant que les objectifs retenus par le PLU de 2013 étaient très largement dépassés au regard des demandes d'urbanisation en cours et qu'il fallait donc le revoir pour :

- Maîtriser l'évolution démographique de la commune au regard des équipements existants ou à créer ;
- Permettre de mieux valoriser les projets de la ville dans un contexte régional en évolution ;
- Prendre en compte les nouveaux textes législatifs.

Traduisant ces objectifs qui avaient été fixés lors de la délibération de prescription de la révision du PLU, les nouvelles orientations générales du projet, telles qu'elles sont définies dans le PADD, mettent l'accent sur 3 axes :

- Préserver le cadre paysager ;
- Maîtriser le développement ;
- Maintenir l'attractivité.

Dans le nouveau projet, l'accent est ainsi mis sur trois aspects qui marquent une évolution très importante avec le PLU de 2013 :

- Le renforcement important de la trame verte protégée, notamment dans les espaces bâtis, qui permettra de mieux préserver l'environnement et le cadre de vie des Orgerussiens ;

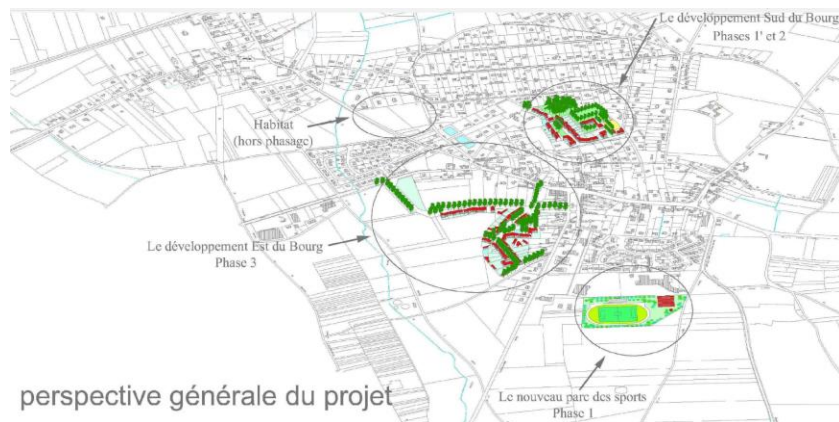
- La réduction des extensions urbaines qui étaient prévues au travers de :
 - o L'effacement de la majeure partie des zones à urbaniser,
 - o La préservation des hameaux et des espaces très partiellement bâtis en milieu rural alors que le PLU de 2013 y permettait une importante constructibilité,
 - o Le maintien des équipements de sport dans la ville alors que le PLU de 2013 prévoyait de les relocaliser en zone agricole pour mener des opérations de construction.
- Un objectif démographique beaucoup maîtrisé alors que l'application du PLU de 2013, amplifiée par les conséquences de la Loi ALUR sur la constructibilité des zones bâties, conduisait à un changement radical de la commune au travers de la croissance de la population hors d'échelle avec les capacités d'accueil du territoire.

17.2 - LES ÉVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concevant le PLU dans une perspective à l'horizon 2023-2025 (soit à échéance d'une dizaine d'années), le projet de 2013 prévoyait un développement urbain assez important au travers d'orientations d'aménagement qui phasaient ces projets :

- En phase 1, la création d'un nouveau parc de sports à proximité du collège pour libérer le foncier du stade Marcel Cuaz en ville ;
- En phase 2, le développement « Sud du Bourg », portant sur 75 logements environ, essentiellement sur les terrains du stade « libérés ».
- En phase 3, la réalisation de 175 logements environ dans le secteur dit de « développement Est » sur des espaces jusque-là agricoles.

Les projets des orientations d'aménagement du PLU 2013



perspective générale du projet

Tous ces projets sont abandonnés, au moins pour deux raisons :

- Ils représentaient une consommation inutile d'espaces agricoles ;
- Ils correspondaient à une croissance de plus de 250 logements, lesquels se seraient additionnés aux plus de 100 déjà autorisés dans les tissus urbains constitués en seulement 3 ans, entraînant une croissance de la commune inconsidérée.

Abandonnant les orientations d'aménagement du PLU de 2013, le nouveau projet de PLU prévoit l'aménagement de 2 espaces qui ne représentent que moins de 3 hectares au total et seulement quelques dizaines de logements :

- Des OAP sur un terrain en continuité de la zone d'activité existante pour en permettre un développement mesuré ;
- Des OAP sur un terrain également propriété de la commune, en continuité Est du village permettant la création d'environ 30 logements diversifiés.

Cet espace correspond à une petite partie de l'espace de développement Est du précédent PLU.

17.3 - LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

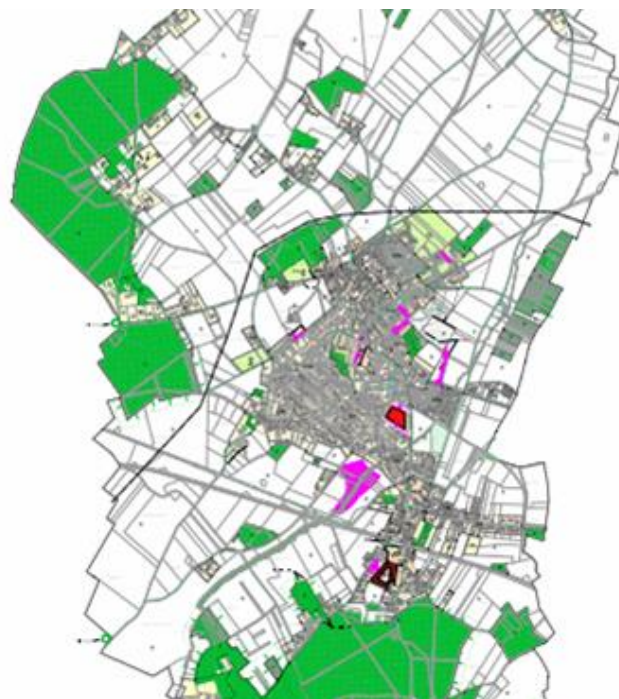
Entre celui de 2013 et le nouveau projet, les principales évolutions du zonage du PLU concernent :

- Le reclassement du hameau du Moutier en zone UG (dominante d'habitat individuel bas) alors que le PLU de 2013 le classait en zone centrale UA, comme le cœur du village d'Orgerus, pourtant bien plus aggloméré et avec des constructions plus hautes ;
- L'abandon de la zone UJ destinée à l'accueil d'une zone artisanale à proximité de la gare alors que cet espace est très difficilement accessible (voies étroites) en particulier pour les véhicules lourds ;
- L'abandon des secteurs N* qui étaient en réalité constructibles (sous réserve que le terrain mesure au moins 3500 m²) dans la zone naturelle et agricole.

Ces espaces représentaient 44 hectares, soit une constructibilité très importante, d'autant plus que la seule disposition qui pouvait la contenir a disparu, la Loi ALUR ayant supprimé l'opposabilité de la règle de dimension minimum des terrains.

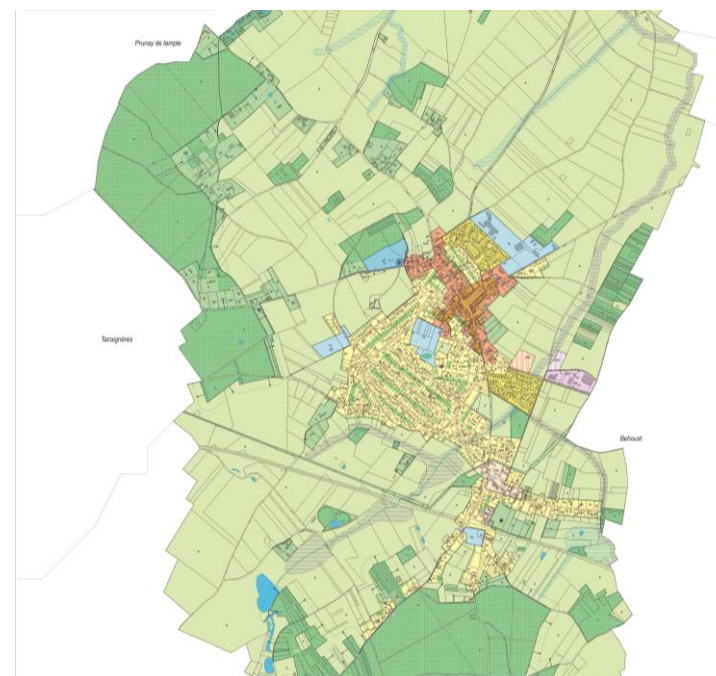
A l'exception du hameau de la Rolanderie qui prolonge celui de la commune voisine de Prunay le Temple.

Le zonage du PLU de 2013



UA	Habitations agglomérées, équipements et commerces correspondant au Bourg
UG	Habitations individuelles
UJ	Activités artisanales, industrielles, commerces, bureaux et laboratoires
UL	Équipements collectifs
AUUAa	Zones naturelles (insuffisamment équipées) destinées aux extensions urbaines du Bourg à court ou moyen terme
A, A*, A**	Zone agricole
N	Zones naturelles protégées en raison de la qualité du site
N*, N**	Reconnaissance des hameaux et "grandes propriétés"

Le zonage du projet de PLU



Zones et secteurs

	UA		UJ
	UAa		AUG
	UG		AUJ
	UGa		A
	UGb		A1
	UL		N
	ULa		N2

17.4 - LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

La réorganisation du règlement écrit

La recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, par l'ordonnance du 24 septembre 2015, et la publication du décret du 28 décembre 2015 réorganisent, notamment, le contenu des PLU. Ces nouveaux textes sont applicables depuis le 1er janvier 2016. Bien que des dispositions transitoires auraient permis, pour la procédure en cours de révision du PLU d'Orgerus, d'appliquer les textes antérieurs à cette réforme, il est apparu souhaitable, afin de ne pas élaborer un PLU dont le contenu serait obsolète dès son arrêt, d'opter pour appliquer les nouveaux textes. Cette option, qui a rendu nécessaire une remise en forme du contenu du PLU révisé et plus particulièrement la refonte de son règlement écrit, doit être expressément prise au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU.

L'évolution de la règle

Les évolutions de la règle ont été prévues de façon à mieux prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti traditionnel d'Orgerus et la morphologie dominante des constructions plus récentes d'une part, l'environnement et le cadre paysager d'autre part.

Les principales évolutions concernent :

1) Des dispositions modifiées :

- des hauteurs mieux maîtrisées, par exemple pour la zone UA, il s'est agi de revenir à une morphologie de type R+1+comble alors que la règle de 2013 permettait de créer un étage supplémentaire : la hauteur maximum admise mesurée à l'égout du toit est ainsi passée de 7,7 m à 6 mètres ;
- des emprises au sol qui tiennent compte de la localisation de la construction sur le terrain. Le nouveau PLU privilégie ainsi l'implantation des constructions à proximité des voies (emprise au sol admise plus importante) alors qu'il tend à limiter l'urbanisation à l'arrière ;

- le maintien du caractère aéré des quartiers pavillonnaires en augmentant le recul minimum des constructions par rapport à la voie, passé de 5 mètres à 10 mètres pour mieux tenir compte de la réalité du tissu constitué et en obligeant les constructions à être édifiées en retrait des limites séparatives, ce qui correspond également à la réalité de la grande majorité des constructions dans le lotissement du Parc par exemple.

2) des dispositions nouvelles :

- des linéaires de rdc actifs pour favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité (cf. chapitre 16-3-3 précédent) ;
- des dispositions en faveur de la préservation de la trame verte urbaine (cf. partie du chapitre 16-3-1 précédent).

17.5 - L'EVOLUTION DES SURFACES

Noms des zones	PLU Actuel	PLU révisé	Evolution en valeur absolue et en ha
	Superficie en Ha	Superficie en Ha	
UA	32	17	-15
<i>dont UAa</i>		11,6	
UG	105,5	102,4	-3,1
<i>dont UGa</i>	12	11,4	
<i>dont UGb</i>		3,6	
UL	14	20	6
<i>dont ULa</i>		3	
UJ	5,2	2,8	-2,4
AU	5,3	2,8	
<i>dont AUg</i>		1,9	-2,5
<i>dont AUj</i>		0,9	
A	846	854	8
<i>dont A1</i>		2	
<i>dont A*</i>	4		
N	427	436	9
<i>dont N*</i>	44		
<i>dont N**</i>	9	2,2	
Total	1435	1435	

18 - LA PRISE EN CONSIDERATION DES DOCUMENTS SUPERIEURS

18.1 - LA COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

La compatibilité avec le SDRIF est analysée au regard des objectifs suivants :

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

« Relier et structurer »

Le projet de PLU :

- Ne prévoit pas de nouvelles infrastructures routières, ni d'élargissements significatifs des voies existantes, évitant ainsi la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport ;
- Encourage un usage accru des modes actifs et un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements ;
- Favorise l'usage de la gare, notamment en améliorant son accessibilité en modes doux.

« Polariser et équilibrer »

Le SDRIF prévoit une augmentation minimum de la densité humaine et urbaine de 15% au moins sur la commune d'Orgerus. Les dispositions du PLU permettent des augmentations de densité supérieures ainsi que cela est détaillé au chapitre 13-3 précédent, page 120 : l'augmentation de la densité humaine est de +26% et celle de la densité urbaine de +22%.

« Préserver et valoriser »

Le projet de PLU :

- Délimite clairement l'espace urbain et favorise le maintien de la fonctionnalité agricole ;
- Préserve et protège les espaces ouverts (agricoles, naturels, espaces verts et de loisirs, continuités écologiques de la trame verte et de la trame bleue, cours d'eau...). Il s'agit en particulier de l'espace de continuité écologique indiqué sur la carte de destination générale des sols à l'ouest du village, entre celui-ci et Tacoignères où aucune urbanisation est prévue.

18.2 - LA COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF

Le PDUIF classe Orgerus en « bourg, village et hameau » pour lesquels les principales actions à réaliser concernent :

- L'attractivité renforcée du réseau de bus, la pacification de la voirie et l'amélioration de la sécurité routière,
- L'encouragement et la facilitation de la pratique du vélo.

En œuvrant pour une meilleure sécurité des parcours (grâce aux élargissements et aménagements de voies par exemple) et en favorisant l'usage des modes doux et l'accessibilité à la gare dans de bonnes conditions (éviter de voir la circulation se renforcer et valoriser l'usage du parking utile par exemple pour le covoiturage) le projet de PLU a pris en compte ces objectifs et ne leur est pas incompatible.

18.3 - LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le PLU est compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, notamment en protégeant les zones humides connues (dont les mares) comme élément de patrimoine à préserver. Elles sont repérées sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux, elles permettent de freiner le ruissellement des eaux de pluie et favorisent leur infiltration.

La capacité résiduelle de la STEP permet d'absorber la croissance démographique prévue par le PLU. De même, le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales, lorsqu'il est possible, limitera ou n'augmentera pas les débits et les volumes de ruissellement générés par les aménagements.

Enfin, les zones constructibles sont en grande majorité situées à l'extérieur des zones concernées par les risques d'inondation.

18.4 - LES DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

La prise en compte du SRCE

Le projet de PLU a été pensé en cohérence avec ce document. En évitant toute extension de l'urbanisation, hormis les petits secteurs en continuité immédiate des zones agglomérées du village, le projet de PLU préserve l'ensemble des espaces naturels à préserver, qu'il s'agisse des réservoirs de biodiversité ou des corridors.

La prise en compte du SRCAE

Le projet de PLU a pris en compte le SRCAE et plus particulièrement sur le plan de la lutte contre l'étalement urbain.

La prise en compte du SDADEY

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines indique dans son document d'orientations stratégiques que la commune d'Orgerus fait partie des territoires à dominante rurale dont les actions stratégiques concernent notamment en particulier :

- La structuration à l'échelle intercommunale d'une offre de zones d'activités ;
- Le développement d'une offre de locaux d'activités dans les centres-bourgs afin de revitaliser l'appareil commercial et artisanal local ;
- Le souhait de concentrer le développement sur les pôles urbains,

En permettant le développement limité du village d'Orgeus tout en favorisant le maintien de son pôle de vie (commerce, activités) le PLU s'inscrit dans les orientations du SDADEY

En outre, le développement envisagé de la petite zone d'activités pourrait s'inscrire à terme dans une stratégie pensée à l'échelle intercommunale de confortation-développement des zones existantes.

Le plan local d'urbanisme d'Orgerus est soumis à évaluation environnementale du fait de la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) du 18 août 2016, survenue dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.

19 - RESUME NON-TECHNIQUE

Le plan local d'urbanisme d'Orgerus est soumis à évaluation environnementale du fait de la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) du 18 août 2016, survenue dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.

19.1 - METHODOLOGIE

L'élaboration du plan local d'urbanisme s'est faite en plusieurs étapes, prenant comme support initial un plan d'occupation des sols approuvé le 31 mai 1991.

Divers outils ont été utilisés :

- De nombreuses séances de travail réunissant Mr le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, 3 à 4 autres élus selon les réunions, ainsi que le bureau d'études : réuni de façon régulière toutes les 5 semaines en moyenne tout le long de l'étude
- De nombreuses visites sur le terrain.
- La concertation avec les acteurs publics concernés.
- Une réunion avec les agriculteurs le 21 avril 2015.
- 2 réunions publiques avec les habitants.

Étapes /

- 26 / 06 / 2014 : délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- 09 / 02 / 2016 : 1^{ère} réunion avec les Personnes Publiques Associées
- 24 / 03 / 2016 : 1^{er} débat sur le PADD
- 21 / 10 / 2016 : 1^{ère} réunion publique avec les habitants
- 12 / 05 / 2017 : 2^{ème} réunion publique avec les habitants
- 21 / 05 / 2017 : 2^{ème} réunion avec les Personnes Publiques Associées
- 30 / 06 / 2017 : 2^{ème} débat sur le PADD
- octobre 2017: bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communal
- début 2018: enquête publique

- fin du 1^{er} trimestre 2018 : approbation par délibération du conseil municipal.

19.2 - UNE METHODE ITERATIVE

Le projet de PLU sera appelé **projet ou deuxième PLU**.

Il pourra être comparé au PLU en vigueur, pour lequel on imaginera l'impact du développement urbain (ce scénario sera nommé « fil-de-l'eau »).

Ces projets ont été examinés au regard de critères liés à l'environnement. L'analyse montre si les enjeux environnementaux sont correctement appréhendés, quelles mesures sont adoptées, et surtout s'il y a des progrès observés entre le premier PLU et le deuxième PLU. Les améliorations apportées par le deuxième PLU sont soulignées.

Au terme de la définition progressive du projet, les incidences résiduelles du projet sur l'environnement ont été énumérées. Des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation ont été proposées.

Les mesures d'évitement consistent surtout à l'utilisation des zones de protection dans le plan de zonage, comme la délimitation de zones naturelles et agricole.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative : après avoir évalué l'état initial de l'environnement dans la phase de diagnostic, les enjeux environnementaux sont hiérarchisés préalablement à l'élaboration du projet. Des notes d'incidences sont présentées après les justifications du projet.

Les mesures de réduction des incidences du projet peuvent être de diverses natures :

- mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments de patrimoine au titre des articles L151-19, L151-23, ... du code de l'urbanisme, délimitation du zonage...
- mise en place de projets : transfert en zone naturelle de zones initialement considérées comme constructibles.

Aucun aspect du projet ne justifie la mise en place de mesures compensatoires.

19.3 - LES OBJECTIFS

Le premier PLU était devenu obsolète pour plusieurs raisons :

- il proposait des terrains constructibles dans les hameaux, et contribuait à l'étalement urbain, tout en fragilisant la structure commerciale du bourg et en démultipliant les déplacements sur des routes inadaptées à un trafic intense ;
- il proposait des possibilités de densifier le bâti surdimensionnées et la commune risquait de voir sa croissance démographique devenir incontrôlable, avec des conséquences néfastes sur les équipements scolaires notamment ;
- il ne protégeait pas suffisamment le paysage bâti et naturel.

La municipalité d'Orgerus a décidé d'élaborer un nouveau document d'urbanisme qui :

- soit cohérent avec les réglementations supérieures (loi ALUR, ...) ;
- intègre les risques naturels et technologiques ;
- permette un développement harmonieux dans le respect du caractère rural de la commune.

19.4 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic peut être **résumé** en quelques points :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> - Site d'une grande richesse biologique et paysagère (zones humides, ZNIEFF, bois...) et proximité d'un site Natura 2000 ; - Gare ferroviaire ; - Réseau d'assainissement collectif sur le bourg et plusieurs hameaux ; - Commune bien pourvue en équipements et services ; - Dynamisme économique et agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> - Premier PLU incompatible avec la politique souhaitée par la municipalité ; - Risques naturels et technologiques.

Les enjeux environnementaux peuvent être **hiérarchisés** dans cet ordre :

Enjeux majeurs	Enjeux secondaires
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et mettre en valeur le paysage, préserver les habitats naturels remarquables (ZNIEFF, bois, milieux humides) ; - Préserver des continuités écologiques fonctionnelles entre ces espaces ; - Développer la commune, en s'appuyant sur sa bonne desserte ferroviaire et en diversifiant l'offre de logements ; - Préserver les terres agricoles ; - Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les liaisons douces entre le bourg et les hameaux.

19.5 - CONTENU DU PLU

Rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU présente l'étude dans l'ordre où elle s'est déroulée :

Partie A, diagnostic et état initial de l'environnement :

1. *La présentation générale de la commune* situe Orgerus dans son contexte administratif.
2. *La planification territoriale* fait le point sur les plans et programmes concernant la commune tels que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).
3. *La structure physique du territoire* le décrit sous l'angle du relief, de l'hydrographie, de la géologie et du climat.
4. *Le paysage d'Orgerus* analyse les caractéristiques des principales entités paysagères, et en particulier l'espace agricole et les entrées de ville.
5. *Les données environnementales* ont fait l'objet d'un inventaire le plus complet possible d'après les données bibliographiques disponibles. Les éléments des trames verte et bleue sont décrits, de même que le cycle de la gestion de l'eau, l'énergie, la gestion des déchets et la prévention des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques.
6. *Le cadre bâti* retrace les étapes du développement urbain, depuis le XIXe siècle et l'arrivée du train jusqu'à nos jours. Ce chapitre dresse une évaluation de la consommation des espaces agricoles au cours d'une période récente.
7. *Les déplacements* sont un chapitre consacré à tous les modes de déplacements, routes, transports en commun et déplacements doux.
8. *La population* s'attache à étudier des données chiffrées sur des périodes plus ou moins récentes. Ces dernières, fournies par l'INSEE (ou par la commune), sont objectives, leur analyse, et la comparaison avec d'autres territoires a permis au groupe de travail de prendre conscience des enjeux liés à la structure démographique, l'emploi...
9. *Les logements* analysent l'évolution récente du parc de logements.

10. *Les activités économiques* dressent le bilan, en distinguant les activités commerciales des autres activités économiques.

11. L'agriculture

12. Les équipements

Partie B, dispositions du PLU et incidences sur l'environnement :

13. *Les scénarios d'évolution* comparent un scénario 1, poursuivant les tendances observées à Orgerus et un scénario 2, reflétant la volonté du conseil municipal.

14. Les choix retenus pour établir le PADD

15. Les choix retenus pour établir les OAP

16. Les choix retenus pour établir la règle

17. Evolution du PLU

18. Les scénarios d'évolution, capacité d'accueil et potentialités de développements

19. Effets et incidences des orientations du plan sur l'environnement

20. Indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document présente de manière synthétique les orientations retenues par le conseil municipal. Il est organisé autour de trois enjeux permettant de balayer tous les champs en lien avec un projet de PLU.

- Enjeu 1. Maintenir l'attractivité d'Orgerus
- Enjeu 2. Organiser et maîtriser le développement
- Enjeu 3. Préserver le cadre paysager

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux secteurs à enjeux concernés par les OAP sont soumis à des prescriptions portant sur les programmes, les espaces publics et les déplacements, les espaces verts et les aménagements paysagers, tout en respectant un phasage.

- Secteur « extension de la zone d'activités économiques
- Secteur « Jean Le Loup »

Le règlement

Règlement graphique : plan de zonage

Cette partie du PLU sera souvent consultée par les usagers, les professionnels et le service instructeur. Le plan de zonage (règlement graphique) définit quatre types de zones :

- Des zones urbaines (**U**) desservies par les réseaux, où il est possible de construire densément.
- Des zones à urbaniser (**AU**), où il sera possible de construire densément après création de voirie et de réseaux
- Des zones agricoles (**A**), où il sera dans certains cas possible de construire des bâtiments agricoles.
- Des zones naturelles (**N**), consacrées à la protection des sites et du paysage.

Les zones **A** et **N** peuvent comprendre du bâti isolé ou mal desservi par les réseaux, où les bâtiments existants peuvent évoluer mais où la construction ex-nihilo de nouvelles constructions est très limitée. La zone N comprend un secteur N2 de taille et de capacité limités où les règles permettent de conforter le hameau dans son enveloppe sans toutefois l'étendre.

Le plan de zonage comprend également des prescriptions destinées à préserver certains éléments du paysage ou du patrimoine naturel. Ce document reprend enfin les données éditées par les services de l'État et complétées par les élus concernant les risques naturels ou technologiques recensés sur le territoire communal.

- Risques d'inondation par débordement des cours d'eau, avec deux types d'aléas : type A « zone inconstructible » et type B « zone inondable connue » ;
- Rez de chaussée actif
- Protections de la trame verte : espaces boisés classés, autres boisements protégés au titre de l'article L151-23, cœurs d'îlots, ripisylves, lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, frange paysagère ;
- Protections de la trame bleue : mares protégés au titre de l'article L151-23 ;
- Éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19.

Règlement littéral

Le règlement littéral définit les règles correspondantes aux zones, secteurs et prescriptions définies dans le plan de zonage.

Les annexes

Cette partie du dossier de PLU reprend des données utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou nécessaires à la compréhension du dossier de PLU, et sont susceptibles d'évoluer indépendamment de la volonté de la collectivité.

- Notice des annexes
- plan des servitudes d'utilité publique ;
- plan des périmètres ;
- plan du réseau d'adduction d'eau potable ;
- plan du réseau d'assainissement collectif.

19.6 - RESUME DU PROJET

Articulation du plan avec les autres documents

Le projet de PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de la région Île-de-France ;
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie ;
- Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie ;
- Plan de déplacements urbains d'Île-de-France.

Le projet de PLU a pris en compte les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de cohérence écologique d'Île-de-France ;
- Schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines ;
- Schéma départemental des carrières des Yvelines.

Le projet de PLU a pris en compte les documents suivants :

- Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines ;
- Schémas départementaux de randonnées ;
- Schéma régional Climat-Air-Energie ;
- Schéma régional éolien ;
- Schéma régional de raccordement aux réseaux des énergies renouvelables ;
- Plan régional de l'agriculture durable ;
- Plan Climat Energie territorial.

Perspectives d'évolution

Le projet de PLU ambitionne une croissance démographique soutenue, avec un objectif de 2800 habitants dans une **quinzaine** d'années. Pour atteindre cette croissance, il faudra créer un peu plus de 200 logements (tenant compte des phénomènes de desserrement des ménages et en référence au nombre de logements au recensement de 2014), en variant l'offre de logements (petits logements, logements locatifs, logements sociaux...). Le projet propose de concentrer les efforts de construction dans les parties déjà urbanisées du bourg qui ne subissent pas de contrainte d'inondation du bourg, en mobilisant en priorité les terrains déjà desservis.

Les hameaux ne pourront pas accueillir de nouveau développement, afin de mettre un frein à l'étalement urbain et de limiter les déplacements motorisés qu'ils entraînent.

Le projet de PLU ne recourt qu'à deux créations de nouvelles zones à urbaniser, pour un total de **2,9 hectares** (dont le tiers est consacré à l'extension de la zone d'activités) pris sur des terres agricoles propriétés de la commune (dont une partie n'est pas exploitée).

Les éléments constitutifs des trames verte et bleue identifiés au cours de l'étude sont protégés par le PLU.

Conséquences sur la protection des sites Natura 2000

Le projet d'urbanisation n'est pas susceptible d'affecter les sites Natura 2000 les plus proches, car les zones à urbaniser en sont éloignées (5 km à vol d'oiseau) et se situent dans un bassin versant différent, ou en aval de la forêt de Rambouillet.

Choix retenus

Pour établir le projet de PLU, le choix a été fait de scinder la zone urbaine en 8 secteurs, correspondant aux typologies et fonctions urbaines bien distinctes que l'on observe dans le bourg. Les zones à urbaniser ont toutes été choisies parmi des zones adjacentes au bourg : le secteur AUG en vue d'y réaliser des logements diversifiés, et un secteur AUJ pour agrandir la zone d'activités économiques. Le PLU aura pour effet une augmentation très importante de la protection des espaces agricoles et naturels et la diminution des possibilités de densifier.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

La majeure partie des décisions ont été prises en suivant la logique des mesures d'évitement, et en particulier :

- Protéger systématiquement toutes les zones humides pour éviter leur destruction (celles-ci figurent sur un plan annexe). De même un inventaire exhaustif des mares et plans d'eau a conduit à leur protection systématique.
- Protéger les cœurs d'îlot, toute la végétation remarquable recensée dans le bourg

Certaines mesures ont été prises en vue de réduire les effets du PLU sur l'environnement, comme rendre inconstructibles les parties des zones AU où contenues dans l'enveloppe alerte des zones humides.

Aucune mesure compensatoire n'a été prise.

20 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

20.1 - INCIDENCES SUR LES SITES NATURELS

La commune d'Orgerus n'est pas directement concernée par les sites Natura 2000 : « Forêt de Rambouillet » et « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». En outre, la commune est concernée par deux ZNIEFF de type 2, de nombreuses zones humides, mares, des boisements importants et des haies, et des continuités écologiques à préserver (mise en œuvre des trames verte et bleue).

Incidences sur les sites Natura 2000

Le projet d'urbanisation est peu susceptible d'affecter les sites Natura 2000 « Forêt de Rambouillet » et « Massif de Rambouillet et zones humides proches » :

- Les zones **U** et **AU** du PLU se situent soit dans un bassin versant distinct du site protégé, soit en aval du massif boisé. Il est impossible que des eaux polluées atteignent le site protégé.
- Les terrains constructibles les plus proches du site Natura 2000 se situent à une distance d'environ 5 km en moyenne à vol d'oiseau.

Ainsi, l'urbanisation d'Orgerus n'aura pas d'impact sur ces sites Natura 2000.

Effets notables du projet de PLU

Néant.

Effets sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

Néant.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Néant.

Effets résiduels du projet de PLU

Néant.

Effets déterminés pour chaque espèce du site Natura 2000 « Forêt de Rambouillet »

Effets permanents et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Coenagrion mercuriale (1044), Lucanus cervus (1083), Lampetra planeri (1096), Cottus gobio (1163), Triturus cristatus (1166), Barbastella barbastellus (1308), Myotis bechsteinii (1323), Myotis myotis (1324), Lurionium natans (1831), Euplagia quadripunctaria (6199), **il n'y a pas d'effet permanent et direct.**

Effets permanents et indirects

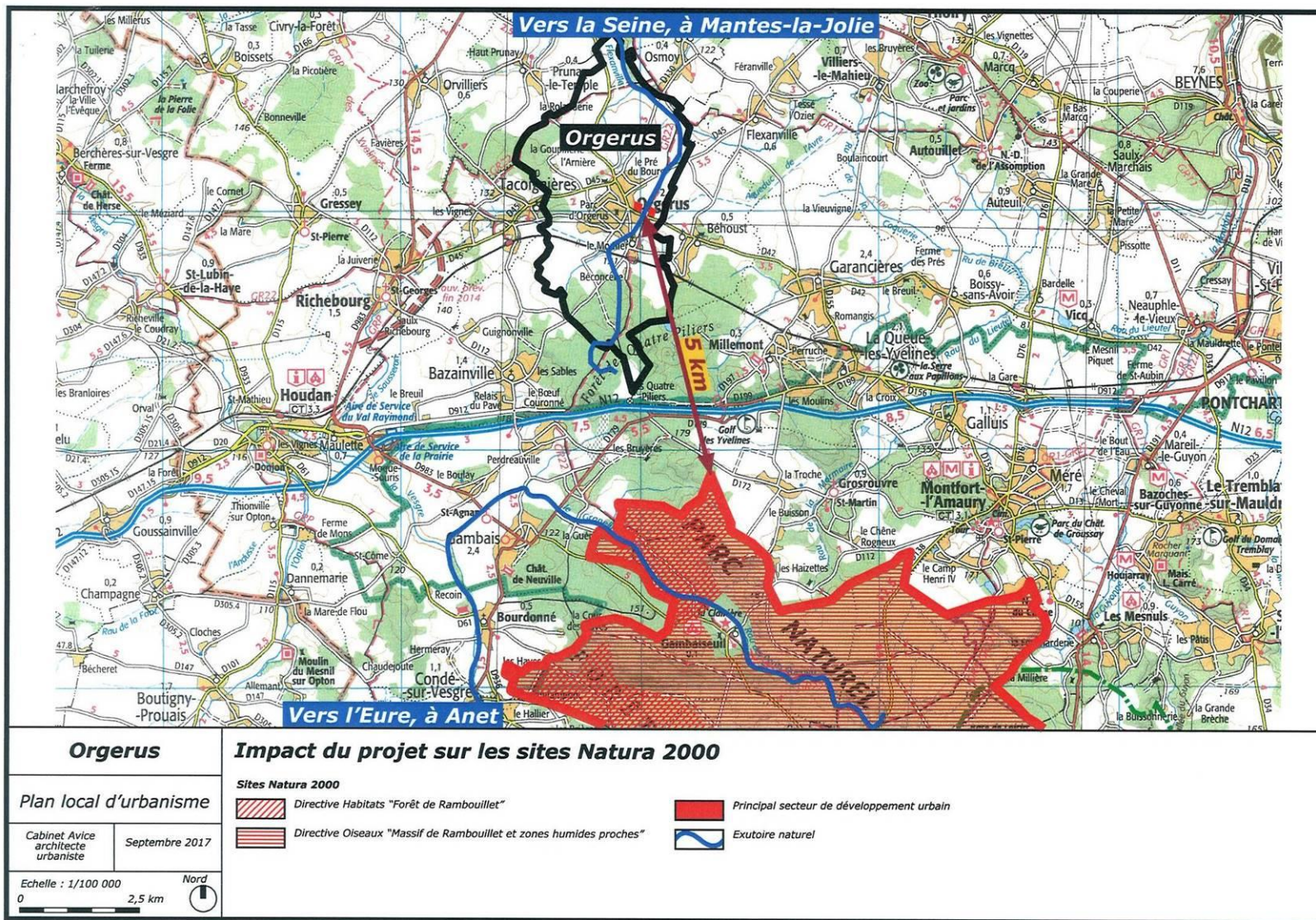
Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Coenagrion mercuriale (1044), Lucanus cervus (1083), Lampetra planeri (1096), Cottus gobio (1163), Triturus cristatus (1166), Barbastella barbastellus (1308), Myotis bechsteinii (1323), Myotis myotis (1324), Lurionium natans (1831), Euplagia quadripunctaria (6199), **il n'y a pas d'effet permanent et indirect.**

Effets temporaires et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Coenagrion mercuriale (1044), Lucanus cervus (1083), Lampetra planeri (1096), Cottus gobio (1163), Triturus cristatus (1166), Barbastella barbastellus (1308), Myotis bechsteinii (1323), Myotis myotis (1324), Lurionium natans (1831), Euplagia quadripunctaria (6199), **il n'y a pas d'effet temporaire et direct.**

Effets temporaires et indirects

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Burhinus oediconemus (A133), Caprimulgus europaeus (A224), Chlidonias niger (A197), Circaetus gallicus (A080), Circus cyaneus (A082), Dendrocopos medius (A238), Dryocopus martius (A236), Ixobrychus minutus (A022), Lanius collurio (A338), Mergus albellus (A068), Milvus migrans (A073), Nycticorax nycticorax (A023), Pandion haliaetus (A094), Pernis apivorus (A072), Philomachus pugnax (A151), Sterna hirundo (A193), Sylvia undata (A302), Tringa glareola (A166), **il n'y a pas d'effet temporaire et indirect.**



Effets déterminés pour chaque espèce du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Effets permanents et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Lanius collurio (A338), Botaurus stellaris (A021), Ixobrychus minutus (A022), Egretta garzetta (A026), Egretta alba (A027), Ardea purpurea (A029), Pernis apivorus (A072), Milvus migrans (A073), Circus aeruginosus (A081), Circus cyaneus (A082), Circus pygargus (A084), Pandion haliaetus (A094), Porzana porzana (A119), Himantopus himantopus (A131), Recurvirostra avosetta (A132), Larus melanocephalus (A176), Sterna hirundo (A193), Chlidonias hybridus (A196), Chlidonias niger (A197), Caprimulgus europaeus (A224), Alcedo atthis (A229), Dryocopus martius (A236), Dendrocopos medius (A238), Lullula arborea (A246), Lullula arborea (A246), **il n'y a pas d'effet permanent et direct.**

Effets permanents et indirects

Concernant les espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil : Lanius collurio (A338), Botaurus stellaris (A021), Ixobrychus minutus (A022), Egretta garzetta (A026), Egretta alba (A027), Ardea purpurea (A029), Pernis apivorus (A072), Milvus migrans (A073), Circus aeruginosus (A081), Circus cyaneus (A082), Circus pygargus (A084), Pandion haliaetus (A094), Porzana porzana (A119), Himantopus himantopus (A131), Recurvirostra avosetta (A132), Larus melanocephalus (A176), Sterna hirundo (A193), Chlidonias hybridus (A196), Chlidonias niger (A197), Caprimulgus europaeus (A224), Alcedo atthis (A229), Dryocopus martius (A236), Dendrocopos medius (A238), Lullula arborea (A246), Lullula arborea (A246), **il n'y a pas d'effet permanent et indirect.**

Effets temporaires et directs

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Lanius collurio (A338), Botaurus stellaris (A021), Ixobrychus minutus (A022), Egretta garzetta (A026), Egretta alba (A027), Ardea purpurea (A029), Pernis apivorus (A072), Milvus migrans (A073), Circus aeruginosus (A081), Circus cyaneus (A082), Circus pygargus (A084), Pandion haliaetus (A094), Porzana porzana (A119), Himantopus himantopus (A131), Recurvirostra avosetta (A132), Larus melanocephalus (A176), Sterna hirundo (A193), Chlidonias hybridus (A196), Chlidonias niger (A197), Caprimulgus europaeus (A224), Alcedo atthis (A229), Dryocopus martius (A236), Dendrocopos medius (A238), Lullula arborea (A246), Lullula arborea (A246), **il n'y a pas d'effet temporaire et direct.**

Effets temporaires et indirects

Concernant les **espèces visées à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil** : Lanius collurio (A338), Botaurus stellaris (A021), Ixobrychus minutus (A022), Egretta garzetta (A026), Egretta alba (A027), Ardea purpurea (A029), Pernis apivorus (A072), Milvus migrans (A073), Circus aeruginosus (A081), Circus cyaneus (A082), Circus pygargus (A084), Pandion haliaetus (A094), Porzana porzana (A119), Himantopus himantopus (A131), Recurvirostra avosetta (A132), Larus melanocephalus (A176), Sterna hirundo (A193), Chlidonias hybridus (A196), Chlidonias niger (A197), Caprimulgus europaeus (A224), Alcedo atthis (A229), Dryocopus martius (A236), Dendrocopos medius (A238), Lullula arborea (A246), Lullula arborea (A246), **il n'y a pas d'effet temporaire et indirect.**

ZNIEFF de type 2

Définition des incidences potentielles

Le projet de PLU protège la totalité des emprises des ZNIEFF de type 2 par le zonage N.

Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Le premier PLU protégeait les ZNIEFF par le même zonage N.

Les zones humides

Définition des incidences potentielles

La commune compte de nombreuses mares et zones humides dont il n'est pas fait mention dans le premier PLU. La plupart d'entre elles étaient classées indifféremment en zone N ou A (théoriquement constructible pour des bâtiments agricoles). Le classement en zone A n'interdisait pas les remblais, déblais et autres travaux pouvant remettre en cause la pérennité des zones humides.

Incidences du projet de PLU

Le projet de PLU repère toutes les **mares** comme élément du patrimoine naturel à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Les **zones humides** n'étant pas définies avec certitude, les contours des enveloppe-alerte figurent sur un plan annexe. Ce plan distingue des zones humides de catégorie 2 (zones humides avérées) et des enveloppe-alertes (catégorie 3). Dans les zones humides avérées, toute construction nouvelle, extension de construction existante, ou tous travaux ayant pour conséquence d'imperméabiliser les sols sont interdits. Dans les zones humides supposées, aucune construction nouvelle est autorisée. L'extension des constructions existantes y est limitée. L'imperméabilisation des sols ne peut être augmentée que de 50 m² par unité foncière, y compris les extensions des constructions. En cas d'augmentation plus importante de l'imperméabilisation des sols, quelle qu'en soit la raison, celle-ci doit être compensée par une remise en pleine terre d'une surface au moins équivalente sur la partie de l'unité foncière située en zone humide.

Les zones **U** et **AU** comportent des parties de zone humide de catégorie 3. Les OAP interdisent de construire sur les parties de terrain concernées par cet la zone AU est choisie dans un secteur libre de toute zone humide.

Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Les boisements

Définition des incidences potentielles

Le premier PLU classait pratiquement tous les bois et bosquets. Quelques bosquets situés autour du Moutier ont été ajoutés aux EBC dans le deuxième PLU.

Au cours de l'étude du deuxième PLU, un travail d'inventaire a permis de recenser de manière exhaustive toutes les parcelles boisées et les haies significatives.

Incidences du projet de PLU

Les éléments ou espaces faisant l'objet de cette protection sont différenciés selon leur nature et leur fonction :

- les cœurs d'îlots, délimités aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux espaces interstitiels végétalisés dans les tissus urbanisés ;
- les cœurs d'îlots arborés, délimités aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux espaces interstitiels boisés à conserver dans les tissus urbanisés ;
- les franges paysagées délimitées aux plans de zonage par une trame particulière, correspondent aux limites arrière des terrains avec des zones agricoles ou naturelles voisines.
- Les ripisylves...

Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Les continuités écologiques, mise en œuvre des trames verte et bleueDéfinition des incidences potentielles

Il appartient aux communes de préserver les trames verte et bleue. L'option retenue pour mettre en œuvre cet aspect du PLU est de matérialiser sur le plan de zonage de vastes espaces couverts par un zonage **N** reliés entre eux par des espaces couverts par un zonage **A**. Ce volet est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique.

Le premier PLU ne tenait pas compte de la préservation de la trame bleue, ce qui est pris en compte par le deuxième PLU.

Effets notables du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables

Aucun effet notable n'est à signaler.

Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet notable n'est à signaler.

20.2 - INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE**Paysage urbain**

Le Moutier comprend un monument historique, ce qui signifie que les constructions situées en covisibilité et à moins de 500 mètres de ce monument sont soumises à un avis conforme du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), mais le cœur du bourg ne comprenant aucun monument historique, les règles du PLU sont le seul outil disponible pour contrôler l'évolution du paysage urbain. Le règlement du projet de PLU prescrit dans le secteur UA ainsi des règles d'aspect sur les hauteurs, les matériaux et coloris à adopter. Les projets seront contraints d'adopter des formes et des couleurs proches de typologies traditionnelles.

Incidences du projet de PLU

Le deuxième PLU s'est attaché à veiller à la bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain. Les OAP et les règles d'aspect permettront d'intégrer le mieux possible les nouvelles constructions zone à urbaniser au paysage environnant. Le projet de PLU protège également les bâtiments et ouvrages remarquables.

Le premier PLU protégeait le paysage urbain par des règles qui sont reprises en partie dans le règlement du secteur Ua. Toutefois, le deuxième PLU prend des dispositions évitant une trop forte densification du tissu bâti. Ainsi, le deuxième PLU perpétue la protection du paysage urbain tout en étant plus protecteur que le précédent.

Paysage agricole

Le diagnostic agricole n'a pas révélé de projet concret. Pourtant le paysage agricole, relativement ouvert sera très sensible aux modifications du paysage. La chambre d'agriculture s'est opposée à une séparation de la zone A en secteur admettant les constructions imposantes et secteur protection du paysage.

Incidences du projet de PLU

Le deuxième PLU, en limitant l'extension de l'urbanisation à moins de 3 hectares, permet de préserver durablement la quasi-totalité des paysages agricoles d'Orgerus.

20.3 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le premier PLU prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation de nombreux espaces de terres agricoles, comprenant à la fois des extensions en zone AU et la possibilité de construire dans les secteurs N* et N** de plus de 50 hectares. Le développement des hameaux, au détriment du bourg, aurait eu pour conséquence l'augmentation du trafic sur les routes de campagne où se croisent les engins agricoles, les piétons et les véhicules des habitants.

L'urbanisation prioritaire des terrains situés en continuité du bourg présente l'avantage d'impacter moins fortement l'activité agricole. En outre une part importante des terrains retenus pour le développement urbain n'ont pas ou plus d'utilisation agricole.

1/ rue du Clos aux Biches

Cette emprise n'est pas cultivée et n'est intégrée à aucune exploitation agricole

2/ rue Legendre / rue du Moutier

Cette prairie n'est pas cultivée et n'est intégrée à aucune exploitation agricole

3/ extension de la zone d'activités économiques

Cette parcelle appartenant à la commune n'est pas cultivée et n'est intégrée à aucune exploitation agricole

4/ rue de la vallée Jean Le Loup

Cette parcelle appartenant à la commune est cultivée par M. Déhaudt, dont le siège d'exploitation se trouve au Merlereau (commune située à plus de 100 km, dans l'Orne).

Le bail rural expire à la fin de 2017 et la commune ne compte pas le renouveler.

5/ extension des équipements scolaires et sportifs

Cette parcelle appartenant à la commune est cultivée par M. Déhaudt, dont le siège d'exploitation se trouve au Merlereau (commune située à plus de 100 km, dans l'Orne).

Le bail rural expire à la fin de 2017 et la commune ne compte pas le renouveler.

Incidences du projet de PLU

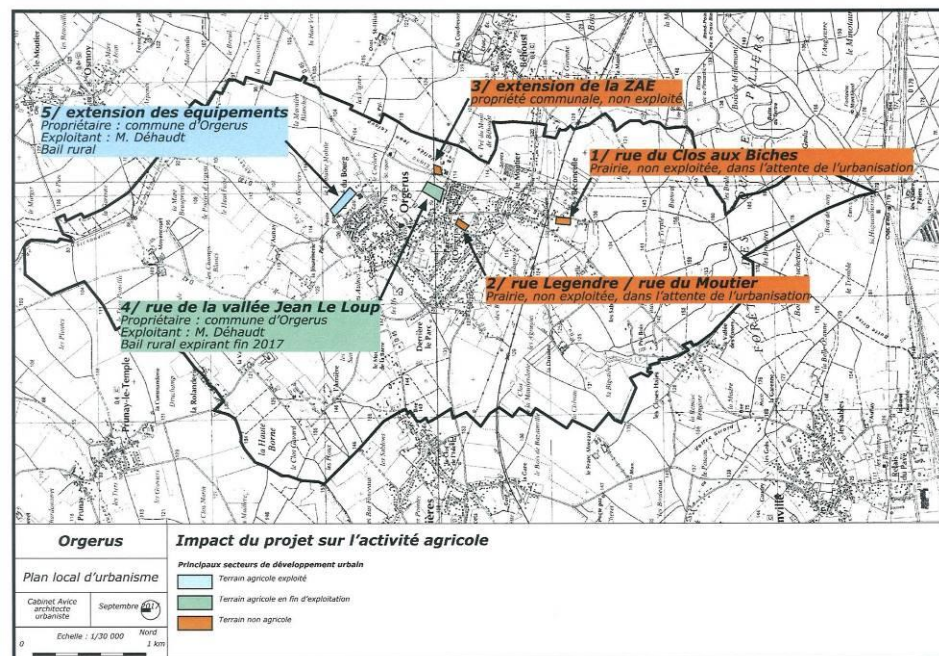
Les autres parcelles agricoles impactés représentent des surfaces inférieures à 5000 m² et ne donnent pas lieu à un examen approfondi car l'impact pour les exploitations agricoles concernées est négligeable.

L'ensemble des surfaces agricoles entamées par le projet ne seront pas enclavées parce que la partie aliénée ne constitue jamais un accès agricole.

Une seule exploitation agricole subit les conséquences du projet de PLU : il s'agit de l'exploitation de M. Déhaudt dont la surface agricole utile sera diminuée.

Les autres parcelles constructibles ne font pas partie d'une exploitation agricole professionnelle.

Le deuxième PLU modifie la consommation d'espaces agricoles exploitées par des professionnels par rapport au premier PLU. Ces nouvelles orientations auront une incidence favorable sur la préservation des espaces agricoles.



20.4 - INCIDENCES SUR LE CYCLE DE L'EAU

Alimentation en eau potable

Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau

L'eau potable distribuée à Orgerus provient du captage de Saint-Lubin-de-la-Haye, situé dans un autre bassin versant. De plus, aucun point de captage d'eaux de surface ne se trouve en aval du village.

Ainsi, le développement d'Orgerus ne devrait pas avoir d'incidence sur la ressource en eau potable.

Incidences du projet de PLU sur la distribution d'eau potable

La distribution d'eau potable pour les logements supplémentaires prévus dans la commune est possible.

L'assainissement des eaux usées

La plupart des nouvelles constructions prévues dans les zones U ou AU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Avec une capacité nominale de 6000 équivalent-habitants (EH), la station d'épuration intercommunale d'Orgerus, Béhoust et Tacoignières présente une capacité résiduelle estimée à 1820 EH en 2014. Cette capacité résiduelle est amplement suffisante pour traiter les effluents supplémentaires prévus au travers des projet des trois communes.

Incidences du projet de PLU

En recentrant les possibilités de développement sur le secteur équipé d'un réseau, le PLU rationalise les investissements faits dans cet équipement et offre une meilleure maîtrise de la salubrité.

L'assainissement individuel

Les rejets de pollution dans le milieu naturel ne seront augmentés que par les rares possibilités de rénovation du bâti existant dans les secteurs non raccordés. Dans les hameaux non desservis par le réseau d'assainissement collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel par épandage souterrain est souvent médiocre. Les caractéristiques des ouvrages d'assainissement individuel seront subordonnées à l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Incidences du projet de PLU

Le deuxième PLU tient compte de cette donnée importante : les hameaux non raccordés et non raccordables au réseau d'assainissement n'offrent pas de possibilités de construire, hormis des extensions et annexes mesurées. Les risques de pollution du milieu naturel sont fortement réduits.

Le projet de PLU réduit fortement les possibilités de créer des assainissements non collectifs.

Eaux pluviales et qualité de l'eau

Le quartier du Parc subit des inondations dues au ruissellement des eaux pluviales. C'est pourquoi dans ce secteur, toutes les structures végétales sont recensées et protégées, afin de ne pas aggraver la situation. L'impact du projet de PLU devrait donc être minime. Les deux zones AU se trouvent de part et d'autre du ruisseau du Moulin, en aval du bourg.

20.5 - INCIDENCES SUR L'AUGMENTATION DES POLLUTIONS

Collecte des déchets

La Communauté de communes est en mesure de traiter les ordures ménagères générées par les habitants supplémentaires prévus dans le projet.

Pollution sonore

Le bruit résulte des déplacements, de l'activité économique et de l'usage d'équipements scolaires, culturels ou sportifs au quotidien. L'augmentation de la population, portée par le projet, tout comme celle plus résiduelle de l'activité économique ou du nombre et de la nature des équipements vont conduire à l'augmentation des facteurs de bruit. L'augmentation du trafic est liée pour une partie aux modalités de croissance de la commune. Même si le développement programmé est modéré, l'impact sur la circulation routière et donc sur le volume sonore est réel.

La qualité de l'air

L'évaluation des incidences d'un projet communal sur la qualité de l'air est pertinente puisqu'elle intègre des facteurs de pollution ou de réduction de cette pollution. Toutefois, cette seule approche locale est insuffisante. Elle doit être complétée par une approche intercommunale à ce jour inexistante. L'approche ne sera donc que locale. Sans analyse chiffrée de la qualité de l'air, cette évaluation se base sur les principaux facteurs de risques que peuvent être les entreprises et les déplacements.

Incidences du projet de PLU

En ce qui concerne les déplacements, le projet de PLU propose un développement mesuré de l'urbanisation en optimisant les déplacements et en favorisant les modes de déplacements doux.

Les énergies renouvelables

Le projet de PLU est sans impact dans ce domaine dans le sens où il ne favorise pas expressément le recours à ce mode d'énergie, mais ne l'interdit pas non plus.

En effet, la rédaction du règlement du PLU permet l'implantation de panneaux voltaïques ou de panneaux solaires, tout en précisant l'aspect que ces éléments disposés sur les toitures doivent adopter, afin de préserver le paysage. Les éoliennes domestiques sont autorisées sans formalité.

20.6 - INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

Le réseau viaire

Le diagnostic de l'étude de PLU ne montre pas de difficulté particulière dans la trame des voies hormis le stationnement sur les trottoirs et l'étroitesse de ces derniers dans certains secteurs. Également, les personnes à mobilité réduite peuvent difficilement se déplacer dans certains secteurs.

Le projet de PLU prévoit d'augmenter la capacité de stationnement dans les secteurs à enjeux.

Les déplacements alternatifs

Le projet de PLU prévoit de développer les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) afin d'offrir une alternative viable et sécurisée à la voiture, qui est aujourd'hui le mode de déplacement privilégié.

20.7 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La comparaison entre les impacts du premier PLU approuvé en 2013 (développement fil de l'eau) et du projet de deuxième PLU montre point par point une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Les effets les plus significatifs du deuxième PLU sur l'environnement peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

	Effets permanents	Effets temporaires
Effets directs	- Augmentation des effluents - Réduction des espaces agricoles - Augmentation modérée des surfaces imperméabilisées	- Circulation d'engins pendant la durée des travaux.
Effets indirects	- Augmentation des émissions de CO2.	

Le deuxième PLU présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé qui figurent dans plusieurs lois trouvent un écho fort dans le projet de PLU.

20.8 - MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, OU DE COMPENSATION

Certains points faibles du projet ont été mis en lumière auxquels la commission d'urbanisme a décidé d'apporter les réponses suivantes :

Mesures d'évitement

La majeure partie des décisions ont été prises en suivant la logique des mesures d'évitement :

- Protéger systématiquement toutes les zones humides pour éviter leur destruction ;
- Classer en zone N les sites naturels remarquables.

Mesures de réduction

- Imposer une densité minimale au travers d'une règle définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les programmes d'habitat.

Mesures compensatoires

- Sans objet.

21 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

21.1 - INDICATEURS DE SUIVI

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les six ans. La commune a décidé de s'appuyer sur les indicateurs suivants :

Indicateurs de pression	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
Consommation d'espace	<i>Évaluation des surfaces urbanisées dans l'année</i>	Commune	XXX m ²
PC	<i>Recensement et cartographie des permis de construire délivrés.</i>	Commune	

Construction de logements	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
Logements créés	<i>Nombre de logements créés dans l'année</i>	Commune	Nombre

Fiscalité	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
Base fiscale locale	<i>Taxe d'habitation, foncier bâti, foncier non bâti</i>	Commune	XXX €
FNB	<i>Montant perçu sur la taxe sur le foncier non bâti</i>	Commune	XXX €
VSD	<i>Montant perçu par le versement pour sous densité</i>	Commune	XXX €
TA - taux	<i>Part communale de la taxe d'aménagement</i>	Commune	X %
TA – montant	<i>Montant perçu par la taxe d'aménagement</i>	Commune	XXX €
TRE	<i>Montant perçu par la taxe de raccordement à l'égout</i>	Commune	XXX €

Gestion de l'eau	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
Eau domestique	<i>Volume total d'eau pour consommation domestique</i>	CCPH	XX XXX m ³
STEP	<i>Capacité résiduelle des stations d'épuration</i>	SIA RO	XXX
Installations défectueuses	<i>Nombre de d'installations d'assainissement individuel défectueuses</i>	CCPH-SPANC	XXX

Gestion des risques et nuisances	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
ICPE	<i>Nombre d'entreprises à risque (ICPE / RSD) (1 en 2016).</i>	Commune	XXX
Élevage	<i>Nombre de sites comprenant des bâtiments d'élevage d'animaux. (nul en 2016).</i>	Commune	XXX
CATNAT	<i>Nombre d'arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle (nul en 2016).</i>	Commune	XXX

Évolution du paysage	Indicateur de suivi	Source	Valeur 2016
Art. L151-19 Code de l'urbanisme	<i>Nombre de déclarations préalables pour modification d'un élément de patrimoine protégé.</i>	Commune	XXX
Art. L151-23 Code de l'urbanisme	<i>Nombre de déclarations préalables pour modification d'un élément des trames verte et bleue protégé.</i>	Commune	XXX