

Département de l'Essonne

Commune de Janvry



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.2. Rapport de présentation

Volet 2 : Justifications des choix retenus

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2023

SOMMAIRE

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD.....	2
1.1 Un PADD totalement « refondu » pour se mettre en conformité avec la loi.....	2
1.2 Limitation de la consommation foncière et maîtrise de l'étalement urbain	10
2. Choix retenus pour établir les OAP.....	14
2.1 OAP sectorielle « Chemin du Marchais »	14
2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »	18
3. Choix retenus pour établir la délimitation des zones	23
3.1 Une réduction du nombre de zones, dans un souci pédagogique	23
3.2 Les évolutions du plan de zonages.....	25
3.3 Description de la vocation des nouvelles zones	33
3.4 Autres prescriptions du plan de zonage.....	40
3.5 Évolution des surfaces des zones	50
4. Explications des dispositions du règlement	51
4.1 Évolution de la rédaction du règlement.....	51
4.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone	52
4.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....	54

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

1.1 Un PADD totalement « refondu » pour se mettre en conformité avec la loi

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le PADD de 2010 est complètement « refondu », pour notamment répondre aux évolutions législatives.

En 2010, lors de l'élaboration du PLU de la commune, le Code de l'Urbanisme régit le contenu du PADD de la manière suivante :

Article R*123-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 - art. 2 () JORF 13 juin 2004

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

En 2023, le contenu du PADD a considérablement évolué par à 2010.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Les principales évolutions du PADD sont les suivantes (extraits du PADD) :

PLU de 2010 : 3 axes	PLU de 2023 : 4 axes
AXE 1. Le renforcement de la qualité environnementale	AXE 1. Préserver le cadre et la qualité de vie du territoire communal
<p>Orientation 1.1 : Extension des sites d'environnement naturel protégés</p> <p>a) Protection de la Vallée Violette</p> <p>b) Protection des remises boisées du plateau</p> <p>c) Protection des espaces verts localisés en limite du plateau de La Brosse</p>	<p>Objectif 1.1. En protégeant les espaces naturels</p> <p>Objectif confirmé et renforcé dans le PADD 2023</p> <p>➔ Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable</p> <p>➔ Affirmer les corridors écologiques identifiés comme remarquables</p> <p>➔ Intégrer, en lien étroit avec les acteurs institutionnels, les problématiques de passage pour la grande faune de la ligne TGV et de l'A10</p>

<p>Orientation 1.2 : Sauvegarder et Valoriser le bâti ancien de caractère historique et esthétique</p>	<p>Objectif 1.3. En préservant les patrimoines bâtis et architecturaux</p> <p>Objectif confirmé et renforcé dans le PADD 2023</p> <p>→ Préserver l'identité villageoise, à travers les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels</p> <p>Le tissu villageois constitue l'identité de la commune, il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation.</p> <p>Sur la base des éléments de l'ancien PLU, un inventaire actualisé des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale sera réalisé.</p> <p>Parallèlement, la commune envisage de participer, avec l'Architecte des Bâtiments de France, à l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques.</p> <p>→ Préserver les caractéristiques architecturales des corps de ferme</p> <p>La commune souhaite étudier la possibilité de réhabilitations de corps de fermes en habitation et/ou en locaux d'activités, sans pour autant changer l'architecture extérieure de ces derniers.</p> <p>→ Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur du cœur du village</p> <p>Réorganisation de la place de Janvry, déplacement de la mairie au centre de Janvry, changement d'affectation de la mairie en logement.</p>
<p>Orientation 1.3 : Préserver les espaces verts privés de caractère esthétique</p>	<p>Objectif 1.1. En protégeant les espaces naturels</p> <p>→ Préserver les espaces verts privés de caractère esthétique</p> <p>Les espaces verts privés de caractère esthétique seront identifiés et régis par l'article L151-21 du CU.</p>

	<p>Objectif 1.2. En préservant les cônes de vue et les espaces agricoles</p> <p>Nouvel objectif sur la préservation et la valorisation de la ruralité mis en avant dans le PADD 2023</p> <p>→ Préserver les terres agricoles et leur fonctionnalité ;</p> <p>Les terres agricoles constituent une forte composante du paysage de la commune, représentant 60% du territoire communal.</p> <p>Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.</p> <p>Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Cela se fera notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">□ En réglementant les développements futurs des infrastructures autoroutières et ferroviaires.□ En réglementant l'utilisation des terres agricoles par les agriculteurs, voire l'interdiction totale de construction sur certaines zones. <p>→ Prendre en compte les pratiques des agriculteurs des hameaux et plateaux ...dans les possibilités d'évolution de leur lieu d'exploitation ou de leur patrimoine. Une reconnaissance des bâtiments agricoles dont l'activité est pérenne sera effectuée, mais également des bâtiments qui n'ont plus ou sont susceptibles de perdre cet usage, pour leur permettre un changement de destination.</p> <p>→ Prendre en compte la fonctionnalité agricole en ne gênant pas la circulation des engins et en maintenant les chemins ruraux.</p> <p>→ Poursuivre la politique volontariste de la commune en faveur de la ruralité</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> □ En agrandissant la superficie des prairies communales. □ En pérennisant les aménagements communaux (parc animalier, centre équestre, gîtes).
<p>AXE 2. La volonté de stabiliser la population par une maîtrise de l'Urbanisme</p> <p>L'évolution démographique prévisionnelle de la commune de Janvry à l'horizon 2013 se fait par prolongement des données 1990.</p> <p>Sur la période 1990-1999, la population communale est passée de 487 à 530 habitants, soit une croissance de 9% (1 %/an). C'est sur cette base qu'est fixée l'évolution démographique prévisionnelle de la commune à l'horizon 2013.</p> <p>Pour atteindre cet objectif démographique, il convient de prévoir la construction de l'ordre de 24 logements nouveaux d'ici 2013, ce qui correspond à une moyenne de deux logements par an sur la période.</p> <p>Ces besoins d'habitat nouveau s'inscrivent dans le cadre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une capacité adaptée des équipements publics, - d'une gestion économe des sols, (notamment par localisation des constructions futures en continuité de l'existant), - d'une préservation des espaces naturels protégés. 	<p>AXE 2. Stabiliser la population grâce à une maîtrise de l'urbanisme</p> <p>Objectif 2.1. En densifiant les zones urbanisées afin de limiter l'étalement urbain, tout en empêchant des phénomènes anarchiques et non maîtrisés</p> <p style="color: red;">Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée <p>A l'horizon 2035, la municipalité souhaite maintenir le niveau démographique actuel, avec un seuil démographique de 750 habitants à ne pas dépasser. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>La Municipalité entend permettre la réalisation d'une quinzaine de logements sur la commune, la réalisation de ces derniers ne pouvant se faire qu'au sein des zones déjà construites.</p> <p>Il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine <p>Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces, conformément notamment à la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).</p> <p>Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein</p>

	<p>des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).</p> <p>A Janvry, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à une vingtaine de logements. Considérant qu'il faut affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur les 10 prochaines années, à une quinzaine de logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 40%).</p> <p>La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant. Aussi, il s'agit de stabiliser les constructions en concordance avec les moyens d'accès routiers et de stationnement (étude de la Brosse et de Mulleron).</p> <p>□ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</p> <p>Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 2,36 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.</p> <p>Entre décembre 2013 et décembre 2022, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 0,59 hectares. Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 1,77 hectares d'ici 2030.</p> <p>Secteurs à vocation habitat</p> <p>A l'horizon 2035, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les prochaines années.</p>
--	---

	<p>La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.</p> <p>Besoins en logements (horizon 2035) : Env. 15 logements (soit 1 à 2 logts/an en moyenne)</p> <p>Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine : Environ 15 logts « réalistes »</p> <p>Secteur d'extension urbaine : Aucun logement</p> <p>Conclusion : besoins en logts (horizon 2035) couverts par le potentiel de densification du PLU</p> <p>Secteurs à vocation économique</p> <p>Agrandissement mesuré de la zone de constructibilité des bâtiments existants du golf, en vue de la construction d'un hôtel.</p> <p>La superficie totale des zones à urbaniser à vocation économique est de l'ordre de 0,8 hectare.</p> <p>□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant faire de l'étalement urbain.</p> <p>La commune souhaite recenser les habitations vides depuis plusieurs années et trouver des solutions pour les mettre en location ou en vente.</p> <p>Objectif 2.2. En diversifiant la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des populations locales</p> <p>Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p>
<p>AXE 3. Une politique d'amélioration du taux d'emploi</p> <p>□ Conforter les manifestations économiques (foires et marchés) et l'organisation des spectacles à caractère culturel</p>	<p>AXE 3. Poursuivre le développement des facteurs d'attractivité de la commune</p> <p>Objectif 3.1. En maintenant et dynamisant l'emploi et l'activité localement</p>

<p>□ Développer l'hébergement en tourisme rural</p> <p>□ Favoriser l'artisanat</p> <p>□ Favoriser l'accueil des petites entreprises du secteur tertiaire liées au pôle économique de Courtaboeuf</p> <p>La capacité de créer des emplois sur des thématiques spécifiques à la vocation locale de JANVRY (services aux entreprises, économie des loisirs et du tourisme etc.) sera déterminante dans la nécessaire modification de l'affectation de certaines grandes fermes.</p>	<p>Objectif 3.2. En améliorant les conditions d'accès et de dessertes de la commune</p> <p>Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p> <p>Objectif 3.3. En améliorant l'accès aux services publics et collectifs</p> <p>Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p>
<p>Orientation 1.4 : Réduire les nuisances</p> <p>a) Réduire les nuisances visuelles induites par les lignes EDF</p> <p>b) Complément apporté au dispositif anti-bruit en bordure de l'autoroute A 10</p> <p>c) Réexamen des caractéristiques des couloirs aériens</p>	<p>AXE 4. Promouvoir les démarches durables et environnementales</p> <p>Objectif 4.1. En incitant à l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergies propres et renouvelables</p> <p>Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p> <p>Objectif 4.2. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</p> <p>Nouvel objectif mis en avant dans le PADD 2023</p> <p>Objectif 4.3. En limitant les nuisances et en informant sur la portée des risques</p>

1.2 Limitation de la consommation foncière et maîtrise de l'étalement urbain

Consommation des ENAF entre 2012 et 2021

En 2021, les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) couvraient 79,6% du territoire communal.

Sur la période 2012-2021, selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut Paris Région, les NAF ont été réduits de **0,59 hectares (soit 590 m² par an !)**. Le MOS est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.

Janvry		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
 Bois et forêts	146.74	146.74	146.74	
 Milieux semi-naturels	7.87	12.36	12.35	
 Espaces agricoles	508.23	503.72	503.11	
 Eau	0.15	0.15	0.2	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	662.98	662.97	662.39	
 Espace ouverts artificialisés	106.52	106.1	105.2	
 Habitat individuel	29.1	29.54	30.39	
 Habitat collectif	0.71	0.71	0.71	
 Activités	1.88	1.37	1.98	
 Équipements	0.87	0.87	0.87	
 Transport	29.7	29.9	30.05	
 Carrières, décharges et chantiers	0.45	0.77	0.62	
Total espaces artificialisés	169.24	169.25	169.83	
Total communal	832.22	832.22	832.22	

© INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region



Rappel des objectifs communaux

A l'horizon 2035, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil démographique à ne pas dépasser, fixé à **750 habitants**.

Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière. Afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique de la Commune à l'horizon 2035, la Municipalité entend permettre **la réalisation d'une quinzaine de logements (soit la production d'un logement / an en moyenne), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.**

Évaluation du potentiel foncier densifiable

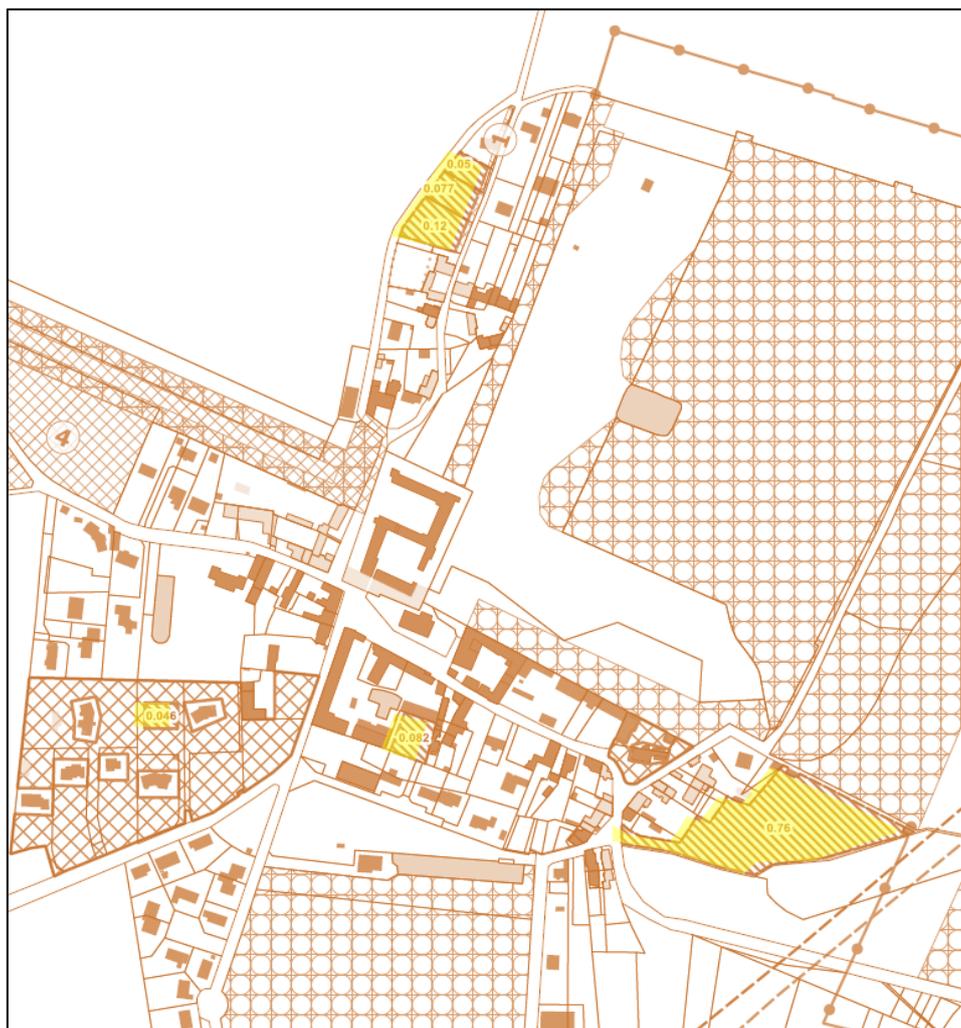
Afin de contenir d'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément notamment aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), il s'agit de faciliter la densification des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).

A Janvry, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 2,7 hectares « théoriques », qui est ramené à environ 1,35 hectare « réaliste » (application d'un coefficient de rétention moyen de 50%, car propriétaires pas vendeurs, enclavement des parcelles, réseaux insuffisants...).

Identification des secteurs de densification – Bourg de Janvry



Identification des secteurs de densification – La Brosse



Identification des secteurs de densification – Mulleron



Ce potentiel, susceptible d'engendrer la réalisation d'une vingtaine de logements (avec une densité moyenne de 20 logements / hectare), permet de répondre aux besoins en logements de la population locale à l'horizon 2035.

Besoins en logements (horizon 2035)	Env. 15 logts (soit 1 logt/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 27 logts « réalistes »
❷ Aucune zone d'urbanisation future envisagée	Aucun logement
Conclusion : besoins en logts (horizon 2035) couverts par le potentiel de densification du PLU ❶	

A l'horizon 2035, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes (secteurs de densification) doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les prochaines années.

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant.

Réduction de la consommation foncière

Entre 2012 et 2021, la consommation d'espaces naturels sur le territoire de Janvry a été **d'environ 0,59 hectare, soit 590m² par an.**

Pour la période 2022-2035, la consommation d'espaces naturels envisagée dans le cadre du PLU est nulle en ce qui concerne les logements et est **d'environ 0,8 hectare pour le golf, soit 530 m² par an.**

Avec le projet de PLU de la commune, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont atteints et justifiés en considération des capacités d'urbanisation ouvertes par le SDRIF.

2. Choix retenus pour établir les OAP

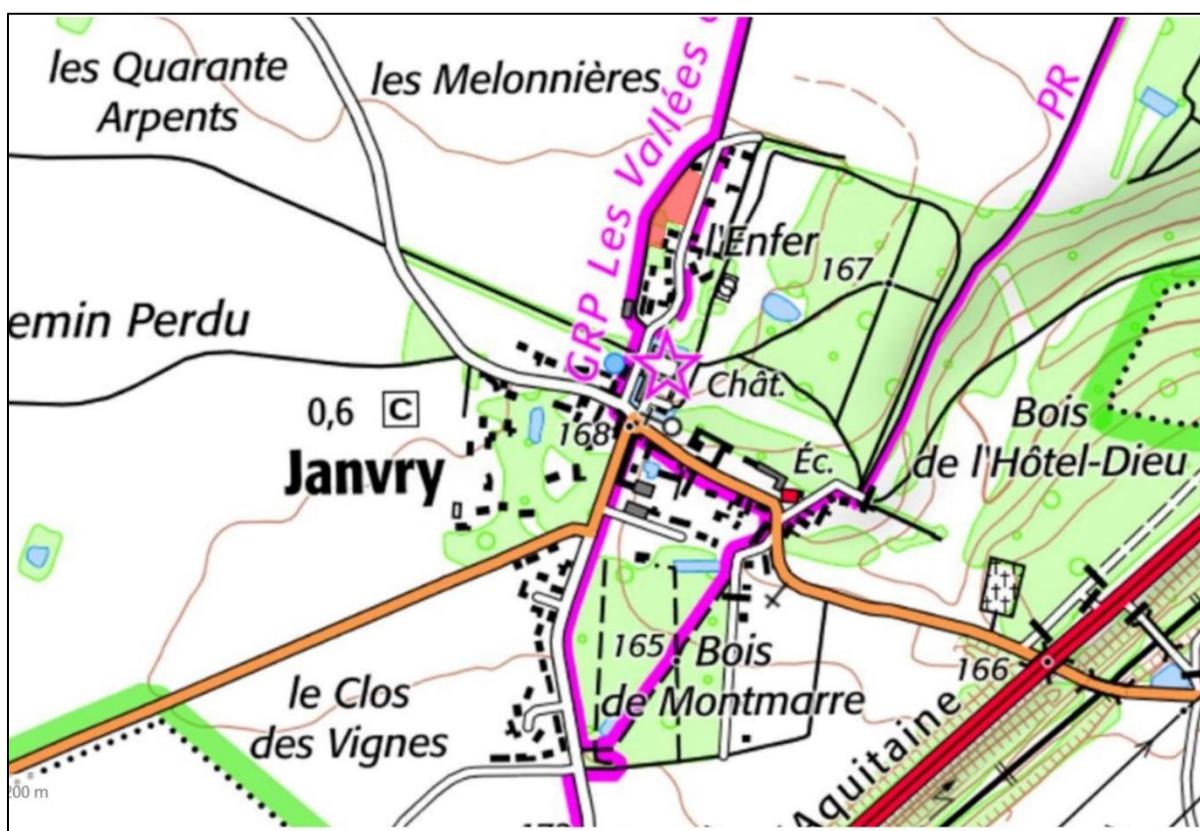
Dans le cadre de la révision du PLU, un secteur comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par ailleurs, une OAP thématique a également été réalisée : OAP « Trame Verte et Bleue ».

2.1 OAP sectorielle « Chemin du Marchais »

Le contexte

Le secteur « chemin du Marchais » se situe à la continuité du centre bourg.



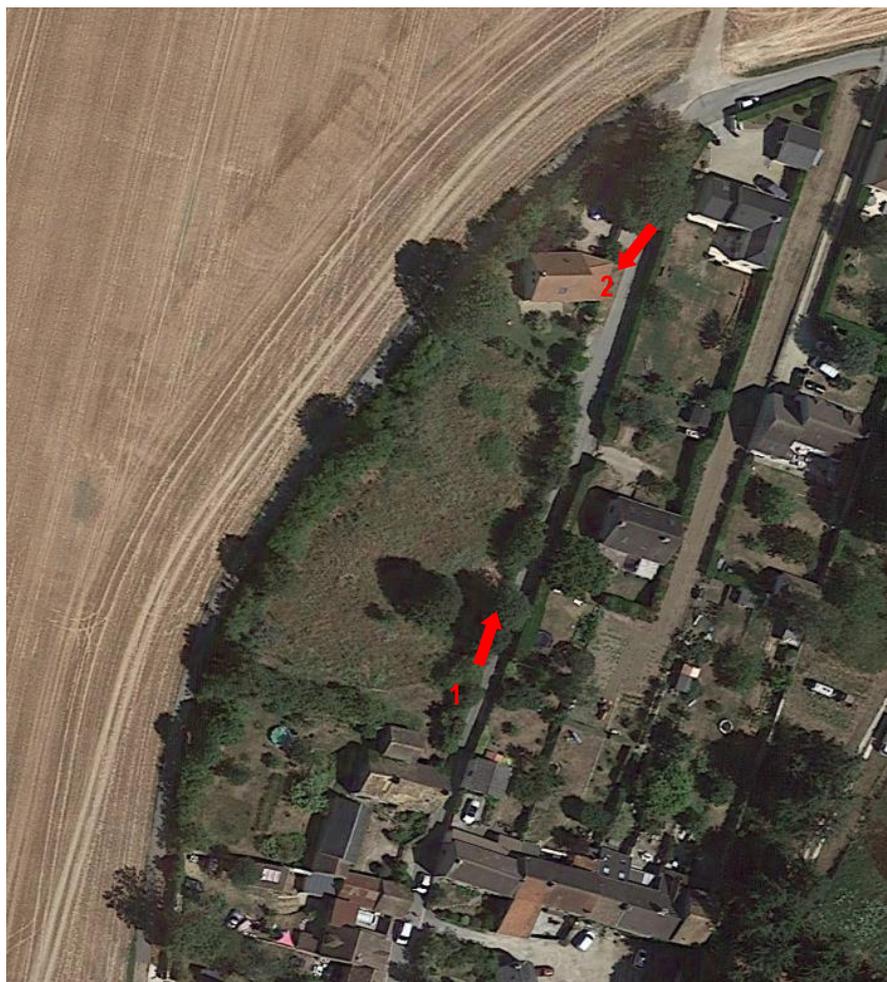
Ce secteur est facilement **accessible depuis la Rue du Marchais à l'Est, et le chemin du Marchais à l'Ouest.**

Implanté sur cinq parcelles (parcelles n°0526, n°0525, n°0496, n°0330 et une partie de la parcelle n°0002), le site représente une superficie d'environ 2300m².

Plan cadastral



Vue aeriene



1 – Vue N°1, Rue du Machais



2 – Vue N°2 Rue du Marchais



Le site se trouve à **la limite de l'espace urbanisé**, un quartier d'habitations constitué de maisons anciennes et nouvelles.



Le programme et l'organisation urbaine

Programme

Un ensemble de 3 logements individuels maximum est autorisé sur l'emprise constructible.

Les constructions ne pourront être réalisées que le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Desserte et accès

Aucun piquage sur la rue du Marchais.

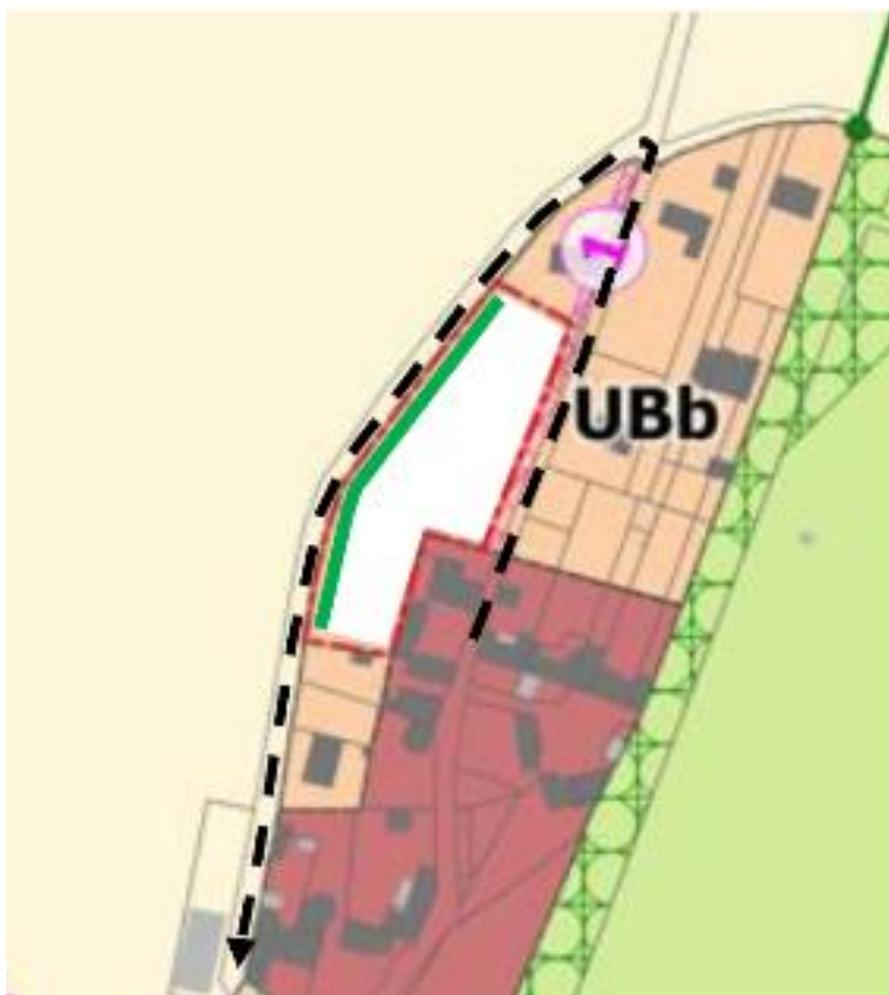
Les accès se feront depuis le chemin du Marchais, qui sera recalibré, avec notamment le financement des travaux par les futurs pétitionnaires.

A terme, le principe est de créer un bouclage des circulations (avec un système de sens uniques), dont la rue du Marchais sera en « sens montant » et le chemin du Marchais en « sens descendant ».

Paysages et environnement

Un traitement paysager des franges de l'opération sera réalisé.

Schéma d'aménagement



2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

Le contexte

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Trois grands espaces communaux constituent des réservoirs de biodiversité à Janvry :

- Les espaces boisés au Nord Est et au sud Est
- Espaces naturels anthropisés (parc du château, golf, parc animalier)
- Les remises boisées au sein des espaces agricoles

Deux autres espaces viennent marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'espaces en interface avec les réservoirs de biodiversité identifiés :

- Les espaces urbains,
- La « rupture » géographique (A10, LGV)
- Les espaces agricoles.

Les corridors sont liés aux boisements et à la présence du cours d'eau.

De nombreuses porosités se créent dans les espaces urbains grâce aux jardins et espaces publics. L'espace agricole est également ponctué de quelques boisements qui jouent le rôle de corridors en « pas japonais ».



Les objectifs de l'OAP

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Janvry.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit notamment de minimiser l'imperméabilisation des sols, en limitant les surfaces construites et en engageant une reconquête paysagère par la plantation d'arbres fruitiers.

Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Janvry.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques.

Les prescriptions par entités

En termes de fonctionnalité générale de la Trame Verte et Bleue, la commune de Janvry présente une forte contrainte liée à la présence de l'A10 qui coupe son territoire en deux.

Les boisements

Les boisements au Nord-Est de Janvry ; le bois de la Brosse, le bois des Breselles, le bois du Chef et le bois de l'Hôtel Dieu ; ainsi que le bois de Marivaux au Sud de Janvry, représentent un vaste réservoir boisé pour la biodiversité. Les boisements en tant que tels sont importants, mais leurs interfaces (espaces de lisières) représentent également des secteurs d'échange et de déplacement de la biodiversité particulièrement importants. Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Préserver les grandes entités boisées :*
 - o la protection des espaces boisés passe par leur bonne gestion qui doit permettre une régénération des arbres, tout en maintenant la biodiversité qu'ils accueillent. Ces espaces sont classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
 - o le maintien des usages de loisirs, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.
- *Gérer les espaces transition autour des boisements ;*
 - o préservation les lisières naturelles (entre zones A et N) en maintenant notamment leur étagement : arboré, arbustive, herbacée, dans une zone « tampon ».
 - o interdiction d'implanter des murs pleins en bordure de bois ;
 - o encourager à la plantation de haies vives d'essences locales sur les secteurs d'interface. Cette haie peut être doublée d'un grillage qui devra être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage.

Les remises boisées

- Renforcement du maillage des haies,
- Conservation, voir création de Remises boisées,

Les cours d'eau intermittents

On note la présence de la Salmouille, un affluent de l'Orge, en limite nord-est du territoire, ainsi qu'un fossé (fossé du bois de l'Hotel-Dieu) qui représente la limite de la commune au niveau du boisement et arrive à proximité du cimetière. Au sud de la commune se trouve la Charmoise (affluent de la Rémarde) et le fossé de la Brugeroillère, qui traversent le golf.

Plusieurs actions sont à mener pour valoriser ces espaces remarquables pour la biodiversité :

- Préserver et restaurer les cours d'eau:
 - o L'effacement ou la réduction des obstacles identifiés (moulins, seuils,...) pour la continuité en long et le déplacement de la faune aquatique ;
 - o L'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau et de leurs bras et de leur qualité physicochimique, et donc la résorption des sources de pollution pour tout projet d'aménagement.
- Gérer les berges afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques de la Salmouille :
 - o les zones d'expansion de crues le long des cours d'eau devront être préservées. Sur les secteurs de dysfonctionnement éventuellement observés, ces zones devront être restaurées ou créées : suppression du drainage, désimperméabilisation des espaces publics,...;
 - o le maintien de la ripisylve est primordiale, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses. Ces espaces sont globalement classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- Protéger et restaurer les zones humides :
 - o une gestion adaptée des espaces humides est mise en œuvre ;
 - o l'imperméabilisation de ces espaces est interdite ou doit être compensée pour permettre la revalorisation écologiques de secteurs humides ;
 - o une maîtrise écologique des pratiques culturales sera recherchée (pratiques agricoles sans intrants, pâturage extensif, fauchage tardif de prairies,...) pour permettre le développement de la biodiversité des milieux humides et le maintien de leur rôle tampon face aux inondations.
 - o accompagner les projets de restauration de zones humides.
- Protéger les mares

Les espaces urbains

Il s'agit ici d'un espace de rupture de continuités écologiques. Toutefois, la biodiversité des villes peut s'exprimer avec la présence de jardins et d'une végétalisation des espaces publics. Les actions suivantes visent à rendre plus perméables l'espace urbain et faire en sorte qu'il participe aux liens entre les réservoirs naturels de Janvry qui se trouvent de part et d'autre.

Pour valoriser les continuités écologiques et la biodiversité des espaces urbains, plusieurs actions sont à considérer :

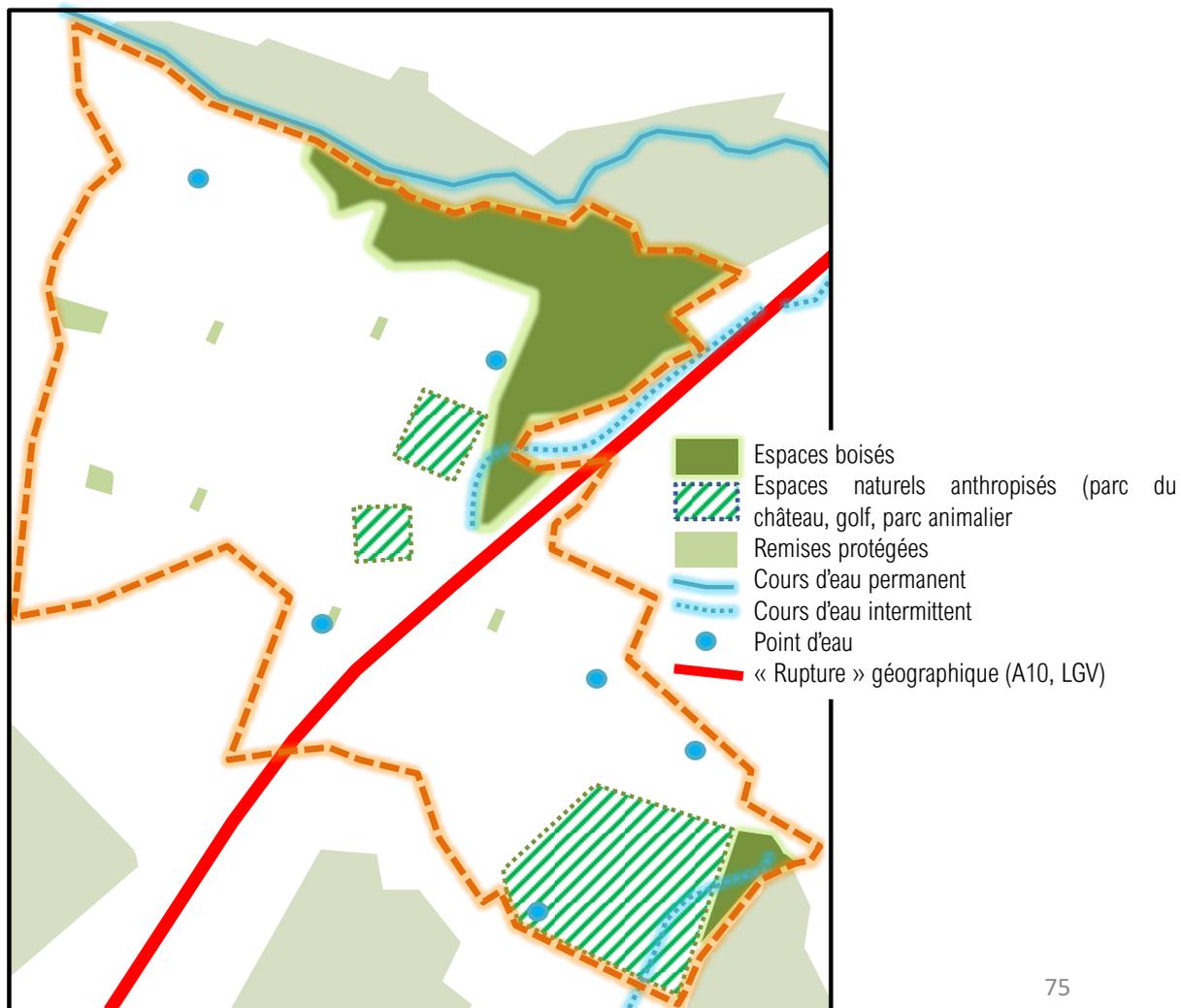
- *Préserver le patrimoine arboré de Janvry :*
 - Les espaces publics plantés participent à des continuités écologiques en « pas japonais » qu'il conviendra de préserver ;
 - Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés. Dans le cas d'abattage lié à la sécurité publique ou à l'état phytosanitaire des arbres, la replantation d'un arbre d'essence locale est souhaitable, dans l'espace public comme privé.
- *Développer la place de la nature en ville, dans les espaces publics et privés :*
 - La désimperméabilisation de l'espace public pour réintroduire le végétal en ville et lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains ;
 - Chaque projet, prévoit la création d'espaces extérieurs qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la commune, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.
 - Les espaces de pleine terre devront être maintenus au maximum dans tous les espaces publics et privés, en limitant, ainsi, l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de privilégier les revêtements perméables aux eaux de pluie notamment.
 - Pour tous projets, les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.
 - La végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.
 - La voie principale de desserte des nouvelles constructions est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...) et veillera, dans la mesure du possible à rester perméable (stabilisé, terre-pierre,...).
- *Adopter une gestion efficace de la biodiversité dans les espaces urbains :*
 - Adopter une gestion écologique des espaces publics pour améliorer la biodiversité en ville (rationalisation des arrosages, gestion différenciée notamment) ;
 - Renouveler les essences exotiques voire invasives existantes par des espèces locales et adaptées au climat local.

Les espaces agricoles

Dédiés à la production agricole, ces espaces de grandes cultures représentent généralement des ruptures de continuités écologiques. Cependant, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. Les espaces agricoles seront valorisés comme espaces supports de continuités écologiques. A cet effet, plusieurs actions sont à réaliser :

- les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole seront protégés, et la plantation de nouveaux éléments sera envisagée (arbres isolés, bosquets, haies,...) ;
- l'implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés.

L'OAP Trame Verte et Bleue



75

3. Choix retenus pour établir la délimitation des zones

3.1 Une réduction du nombre de zones, dans un souci pédagogique

PLU 2010	Projet de PLU 2023
<p>UA : Centres anciens, à caractère historique, de JANVRY – Bourg et du hameau de MULLERON Dans le sous-secteur <u>UA1</u>, les constructions à vocation artisanale, les commerces, les bureaux et les services sont autorisés uniquement dans les constructions existantes.</p>	<p>UA : Centres anciens, à caractère historique, de JANVRY – Bourg, des hameaux de MULLERON et de LA BROSSE</p>
<p>UB : Maisons individuelles sur moyennes et grandes parcelles, de l'ordre de 500 à 1500 m². - Un sous-secteur <u>UB 1</u> (3 mètres à l'égout du toit) - Un sous-secteur <u>UB 2</u> (6 mètres à l'égout du toit)</p>	
<p>UC : Maisons individuelles sur petites parcelles, de l'ordre de 450 à 500 m².</p>	
<p>UD : Maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles, généralement supérieures à 1000 m² (COS relativement faible justifié par la taille importante des terrains constructibles). - Un sous-secteur <u>UD1</u> : lotissement de maisons sur grandes parcelles, de l'ordre de 2500 à 3 000 m², implantés sur le parcours de golf de Marivaux, ce qui justifie un COS limité à 0,06. - Un sous-secteur <u>UD2</u> : grandes parcelles, de l'ordre de 1 000 à 2 000 m² (COS limité à 0,25). (Suppression des COS en 2014)</p>	<p>UB : Maisons individuelles - Un sous-secteur <u>UBa</u> (ex UB et UC): Définition de règles pour petits et moyens terrains - Un sous-secteur <u>UBb</u> (ex UD) : Définition de règles pour grands et très grands terrains</p>

PLU 2010	Projet de PLU 2023
<p>UE : Le sous-secteur <u>UE 1</u> : bâtiments anciens de grandes fermes, parfois incluses en zone agglomérée et parfois isolées à proximité des hameaux, qui sont l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques. Le sous-secteur <u>UE 2</u> : activités du Golf de Marivaux intégrant les possibilités d'hôtellerie et de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive.</p>	<p>UF (F comme Ferme) Bâtiments anciens de grandes fermes, parfois incluses en zone agglomérée et parfois isolées à proximité des hameaux, qui sont l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.</p> <p>Les bâtiments doivent garder leurs aspects architecturaux extérieurs.</p>
<p>UF : Aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture.</p>	<p>UL (L comme Loisirs) Aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture. + activités du Golf de Marivaux intégrant les possibilités d'hôtellerie et de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive.</p>

PLU 2010	Projet de PLU 2023
UG : Infrastructures autoroutières et ferroviaires.	UI (I comme Infrastructures) Infrastructures autoroutières et ferroviaires, avec un sous-secteur Uic autorisant les constructions liées à l'aire de services

PLU 2010	Projet de PLU 2023
A : Espaces agricoles protégés du plateau. Le sous-secteur <u>A1</u> comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Le sous-secteur <u>A2</u> comprend les terres agricoles frappées de servitude de surplomb des lignes EDF, moyenne et haute tension.	A : Espaces agricoles protégés du plateau. Le sous-secteur <u>A1</u> comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Le sous-secteur <u>A2</u> comprend les terres agricoles frappées de servitude de surplomb des lignes EDF HT, oléoduc et gazoduc.
N : Espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique. Le sous-secteur <u>N1</u> : grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées" isolées sur le plateau agricole. Le sous-secteur <u>N2</u> : espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs culturels ou sportifs.	N : Espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique. Le sous-secteur <u>N1</u> : grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées" isolées sur le plateau agricole. Le sous-secteur <u>N2</u> : espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs culturels ou sportifs.

Objectifs des évolutions des zones :

- Classement en zone UA uniquement des secteurs sur lesquels se trouve du bâti ancien.
- Création du secteur UA dans le hameau de La Brosse, du fait de la présence d'un habitat ancien.
- Simplification des zones pavillonnaires (5 sous-secteurs en 2010 ; 2 en 2023).
- Nomenclature de certaines zones revue dans un souci de clarification et de lisibilité :

UF (F comme Ferme) : Bâtiments anciens de grandes fermes, parfois incluses en zone agglomérée et parfois isolées à proximité des hameaux, qui sont l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques. Les bâtiments doivent garder leurs aspects architecturaux extérieurs.

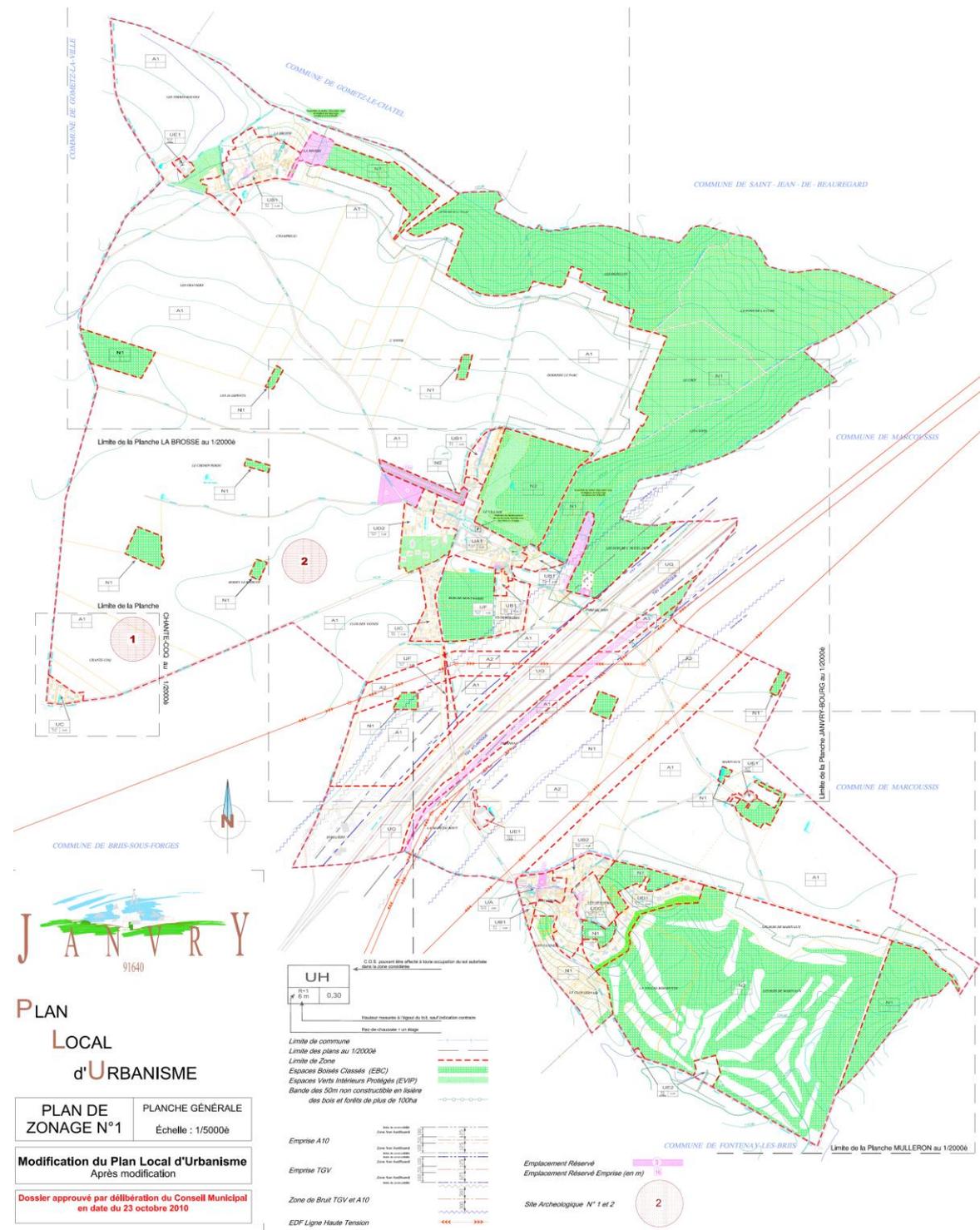
UL (L comme Loisirs) : Aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture.

+ activités du Golf de Marivaux intégrant les possibilités d'hôtellerie et de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive.

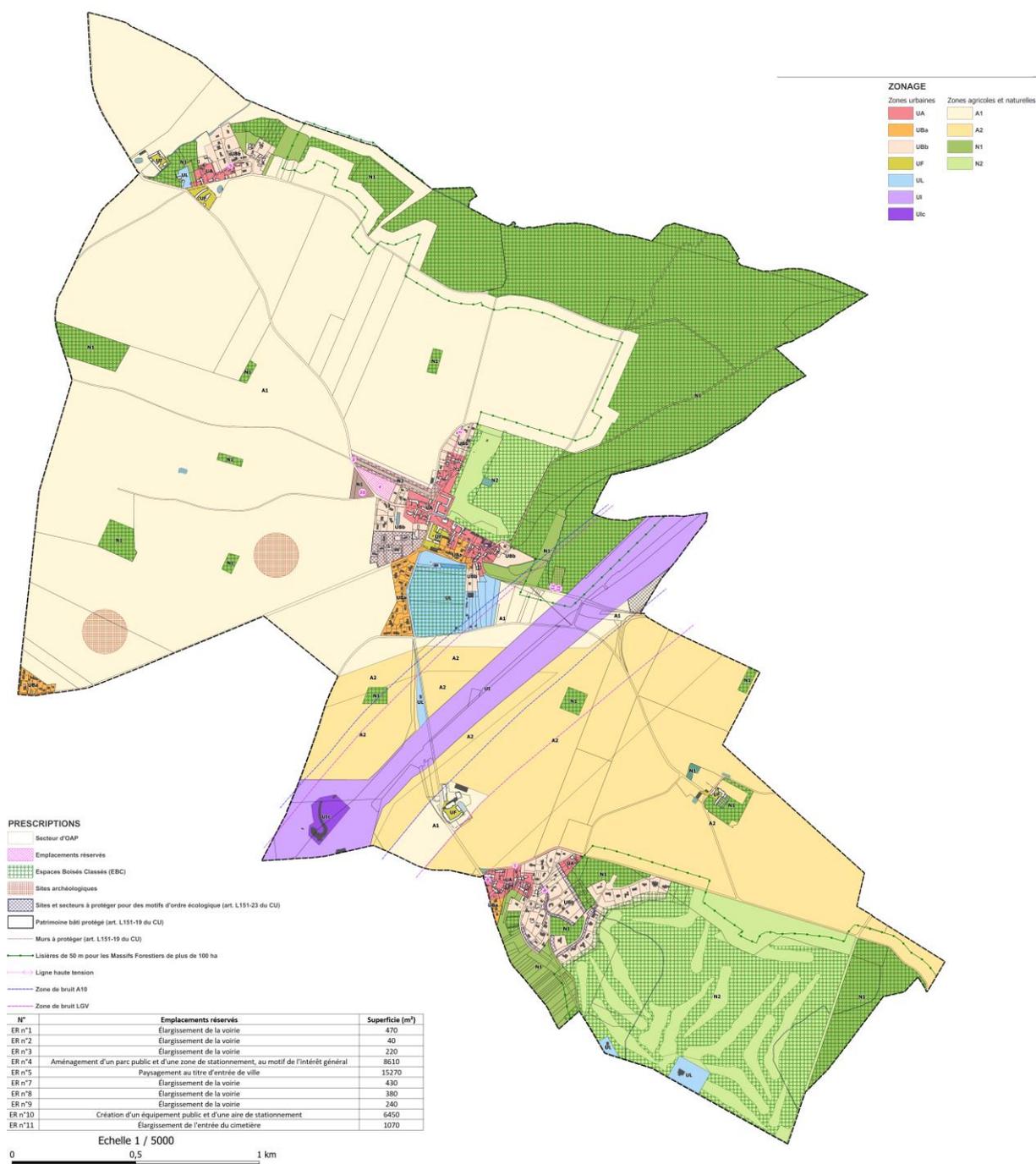
UI (I comme Infrastructures) : Infrastructures autoroutières et ferroviaires, avec un sous-secteur Uic autorisant les constructions liées à l'aire de services

3.2 Les évolutions du plan de zonages

■ Le plan de zonages de 2010



Le plan de zonages de 2023



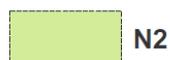
Légende PLU 2023

ZONAGE

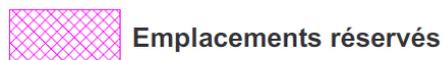
Zones urbaines



Zones agricoles et naturelles

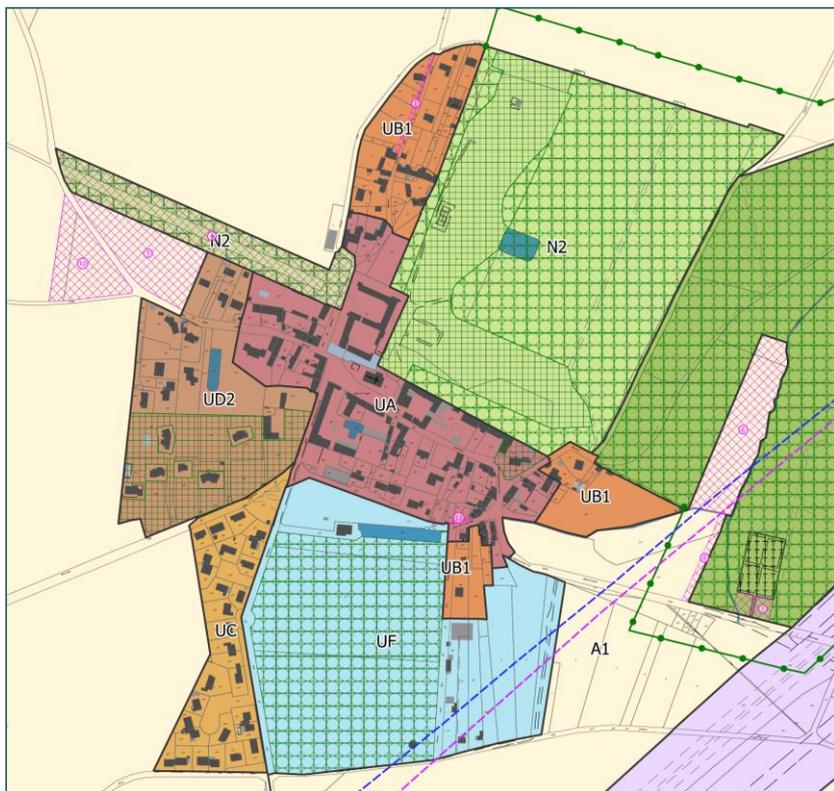


PRESCRIPTIONS

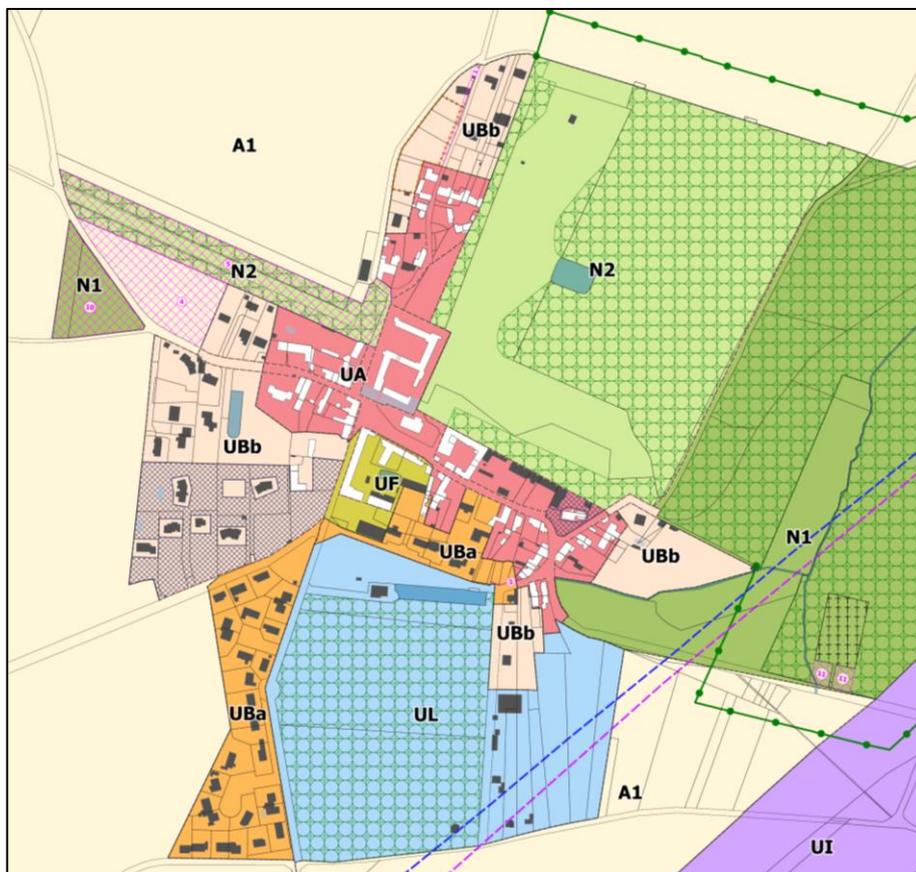


LE BOURG DE JANVRY

PLU de 2010



PLU de 2023

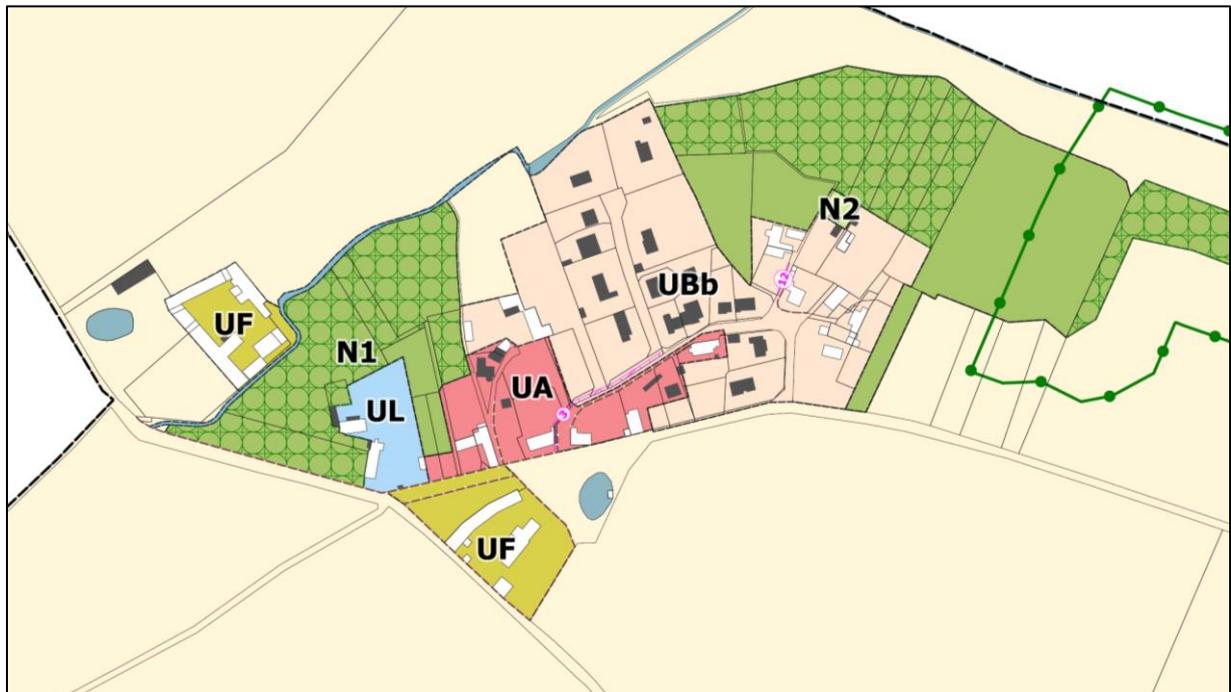


LA BROSSÉ

PLU de 2010

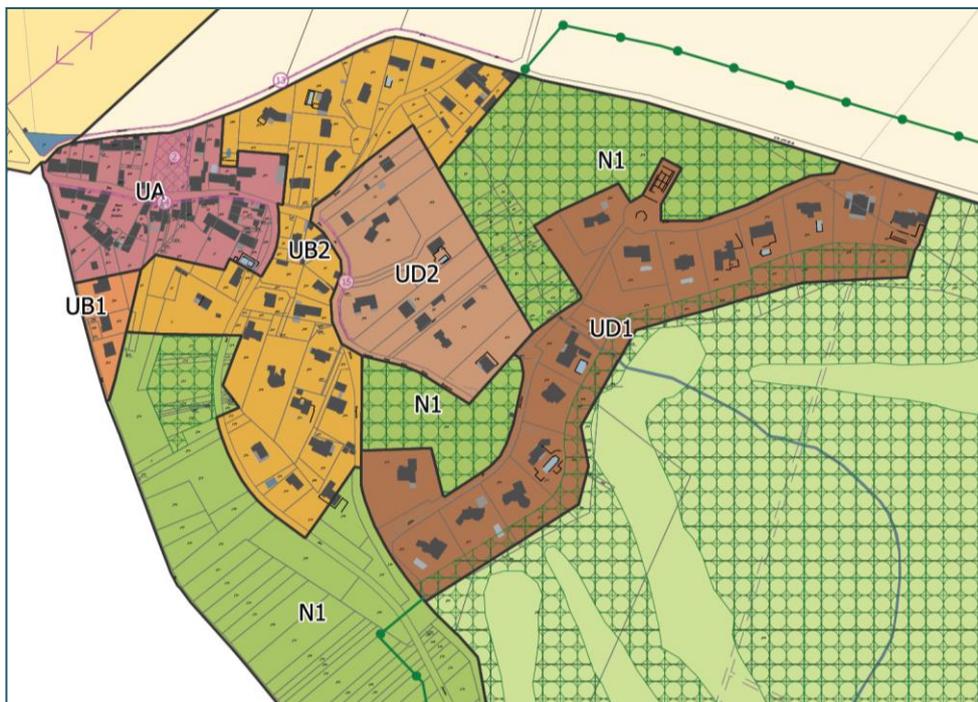


PLU de 2023

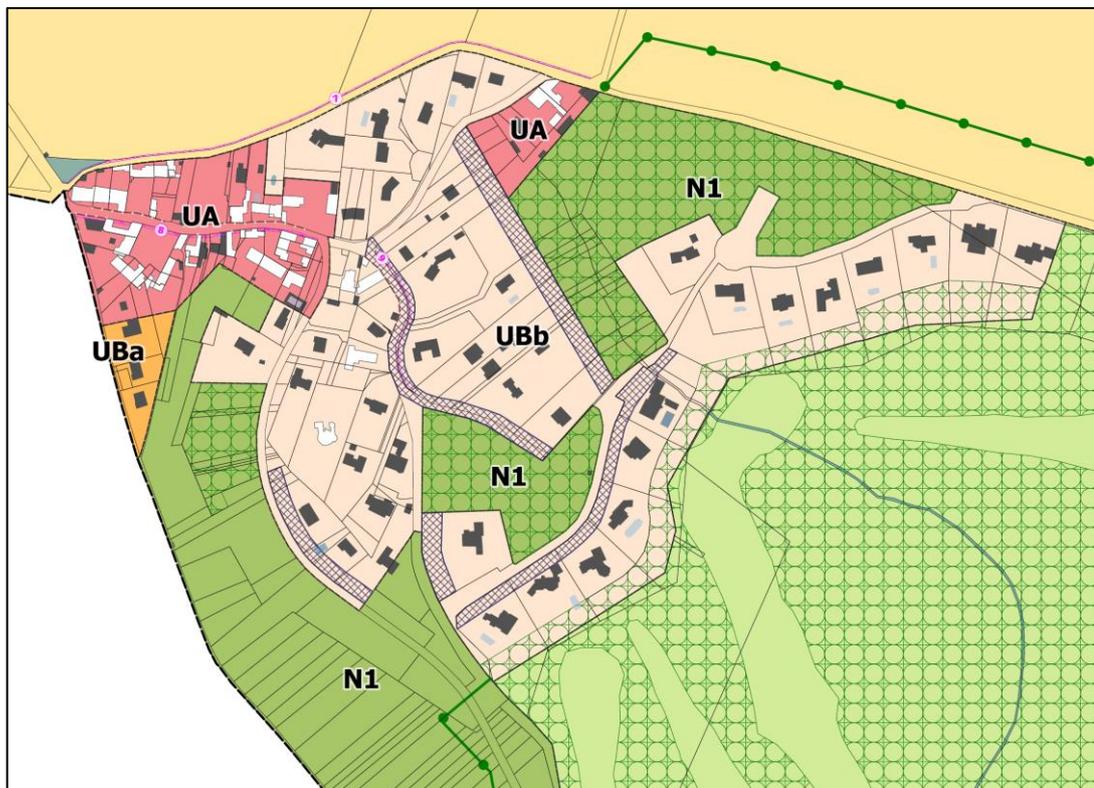


MULLERON

PLU de 2010

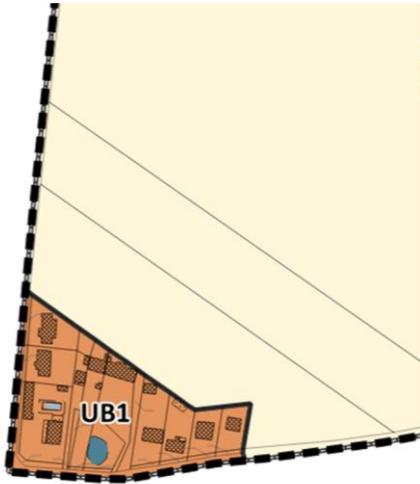


PLU de 2023

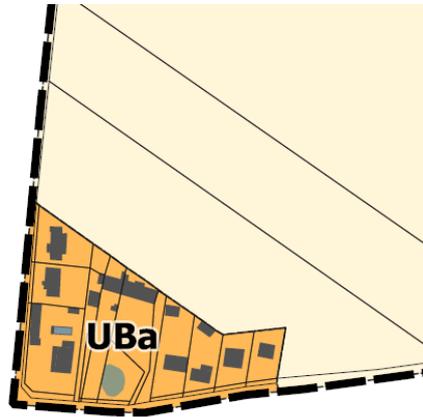


CHANTE-COQ

PLU de 2010

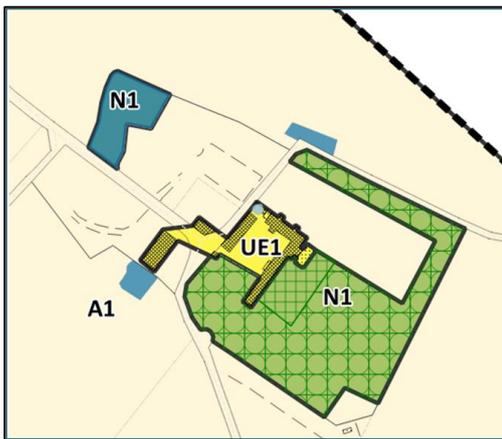


PLU de 2023

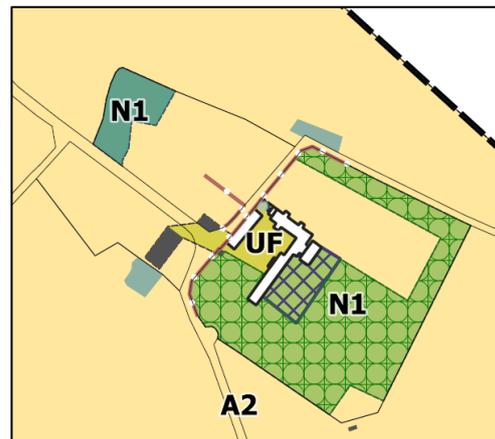


FERME DE MARIVAUX

PLU de 2010

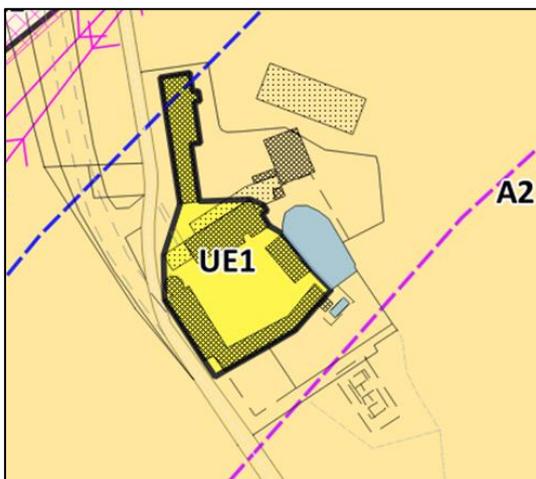


PLU de 2023

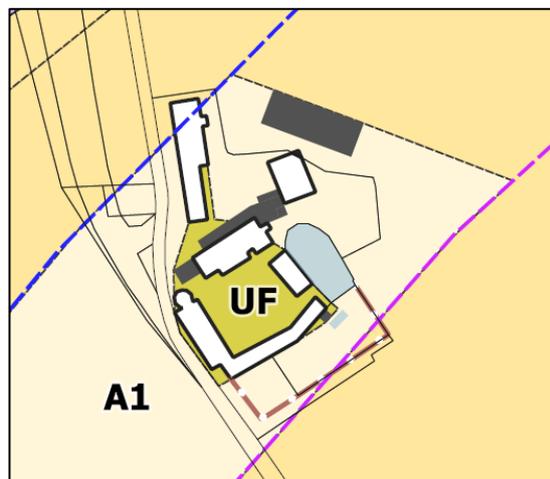


FERME DE FRESNEAU

PLU de 2010

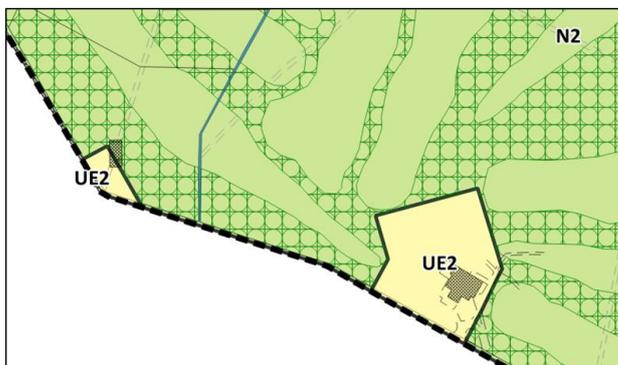


PLU de 2023



GOLF DE MARIVAUX

PLU de 2010

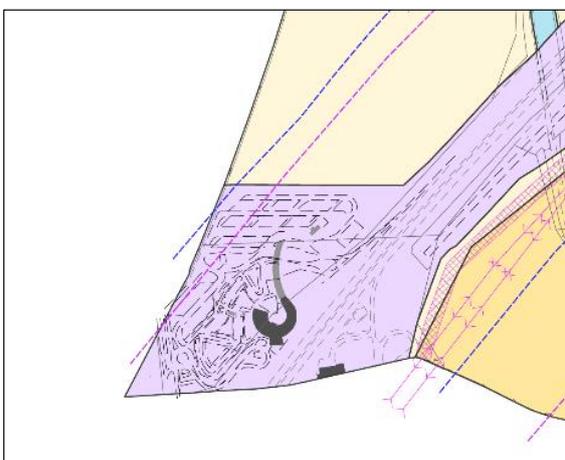


PLU de 2023

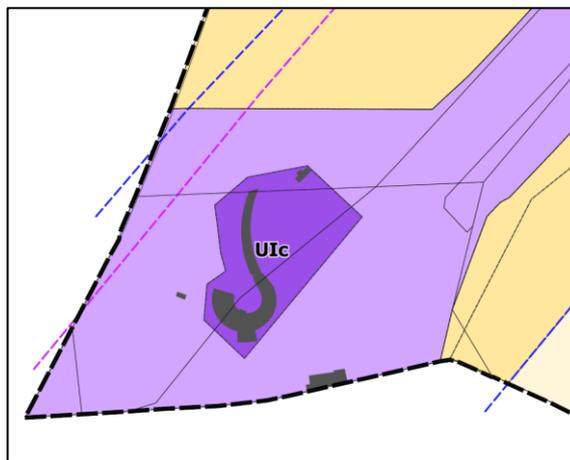


AIRE DE SERVICES

PLU de 2010



PLU de 2023

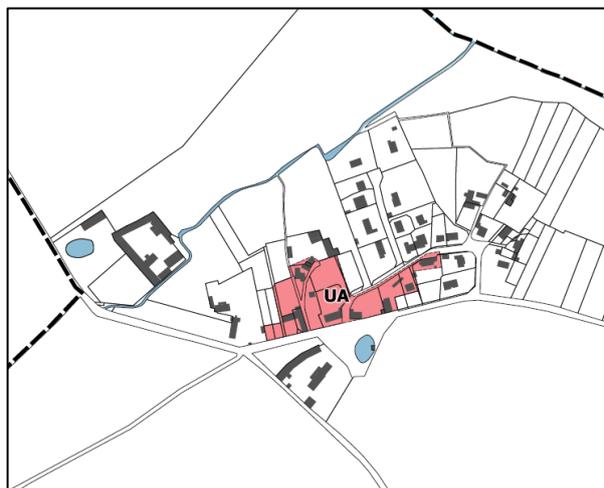


3.3 Description de la vocation des nouvelles zones

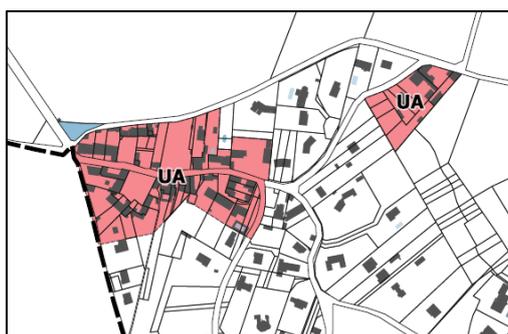
■ La zone UA



Bourg



La Brosse



Mulleron

Cette zone correspond aux centres anciens, à caractère historique, de JANVRY – Bourg, des hameaux de MULLERON et de LA BROSE.

Certaines constructions remarquables sont identifiées comme présentant un intérêt identitaire, patrimonial et historique à préserver et sont identifiées au titre de l'article L151.19 du CU.

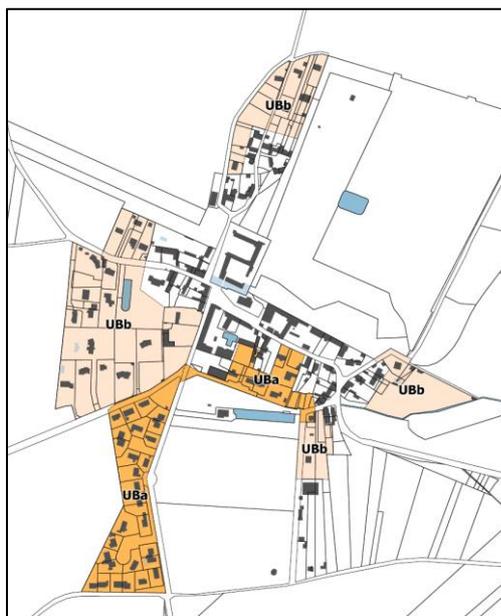
La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville et/ou de cœur de hameau.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

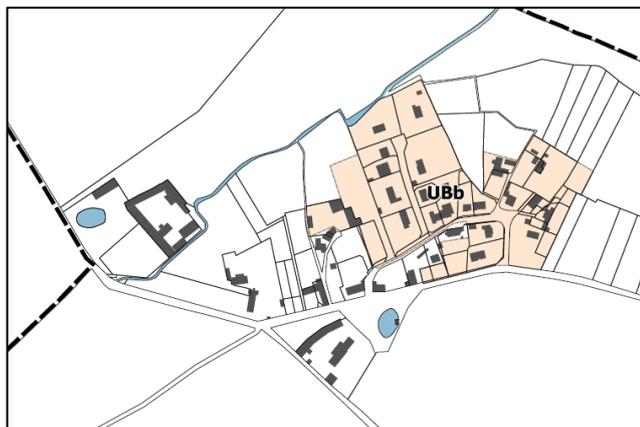
Objectifs des dispositions règlementaires :

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

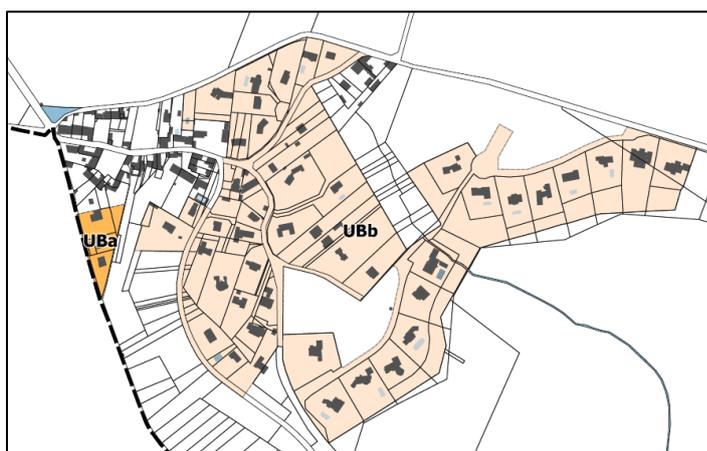
■ La zone UB



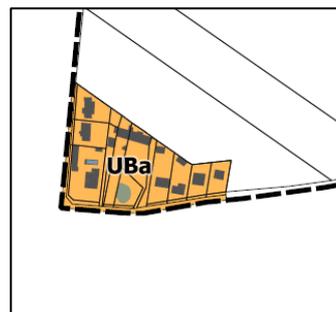
Bourg



La Brosse



Mulleron



Chante-coq

La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes des cœurs anciens. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

Elles sont réparties en 2 zones distinctes selon leurs caractéristiques urbaines :

- Un sous-secteur UB a : Définition de règles pour petits et moyens terrains
- Un sous-secteur UB b : Définition de règles pour grands et très grands terrains

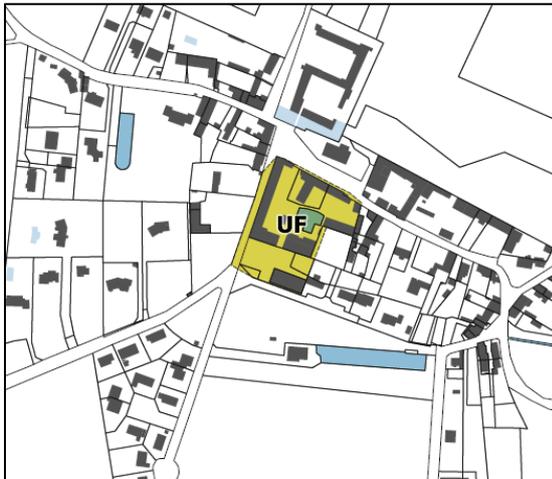
Objectifs des dispositions règlementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

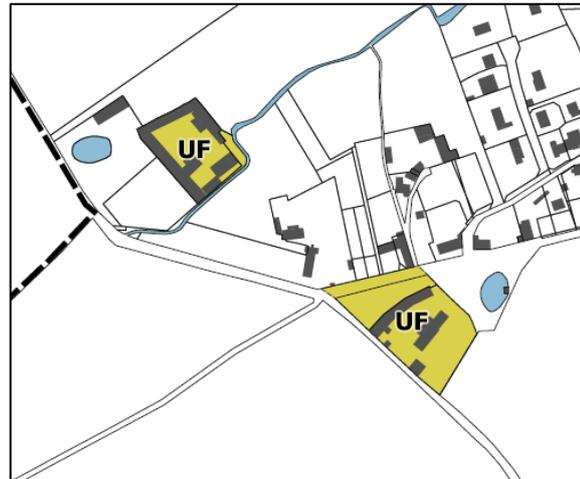
Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.

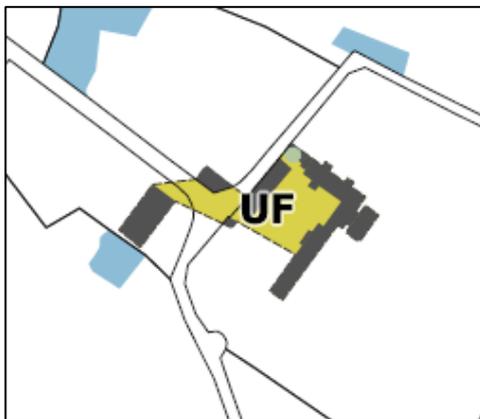
■ La zone UF



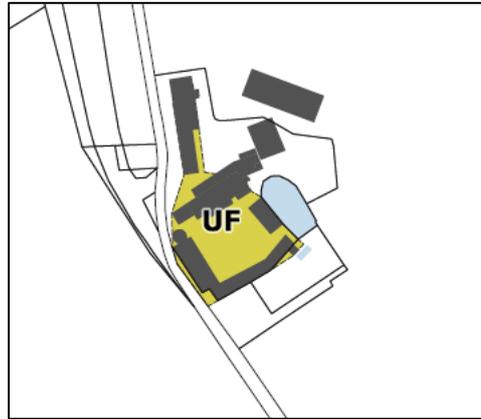
Ferme au cœur du Bourg de Janvry



Fermes à La Brosse, dont Ferme des Thuillières



Ferme de Marivaux

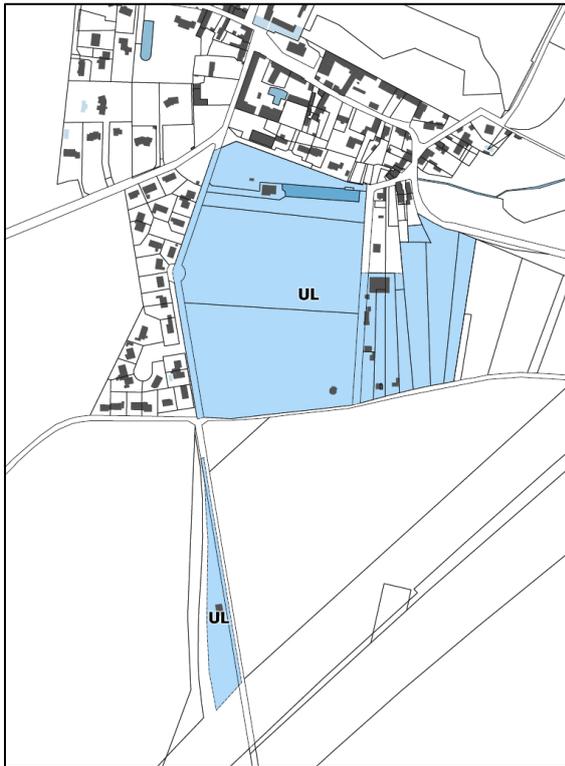


Ferme de Fresneau

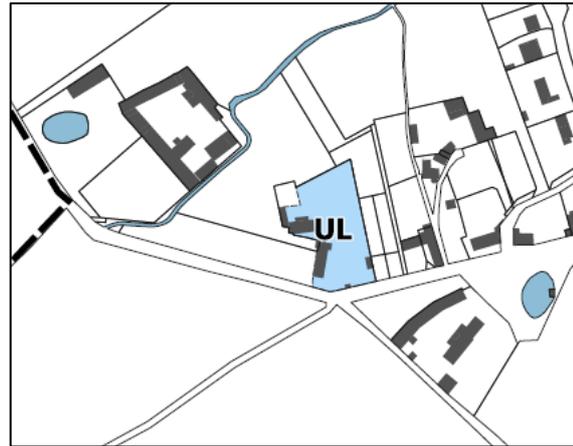


Bâtiments anciens de grandes fermes, parfois incluses en zone agglomérée et parfois isolées à proximité des hameaux, qui sont l'objet d'un renouvellement urbain prenant la forme d'une diversification de leurs fonctions par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.

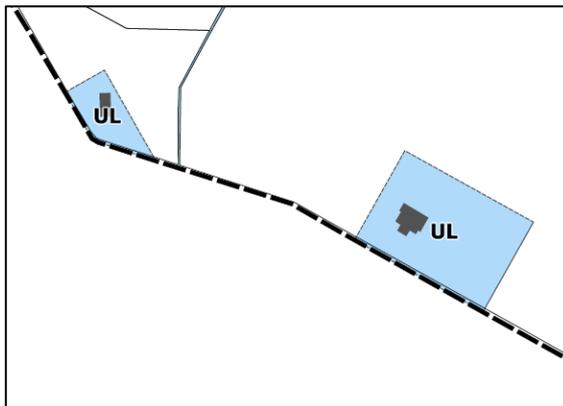
■ La zone UL



Parc animalier et salle polyvalente



Salle à La Brosse



Golf de Marivaux



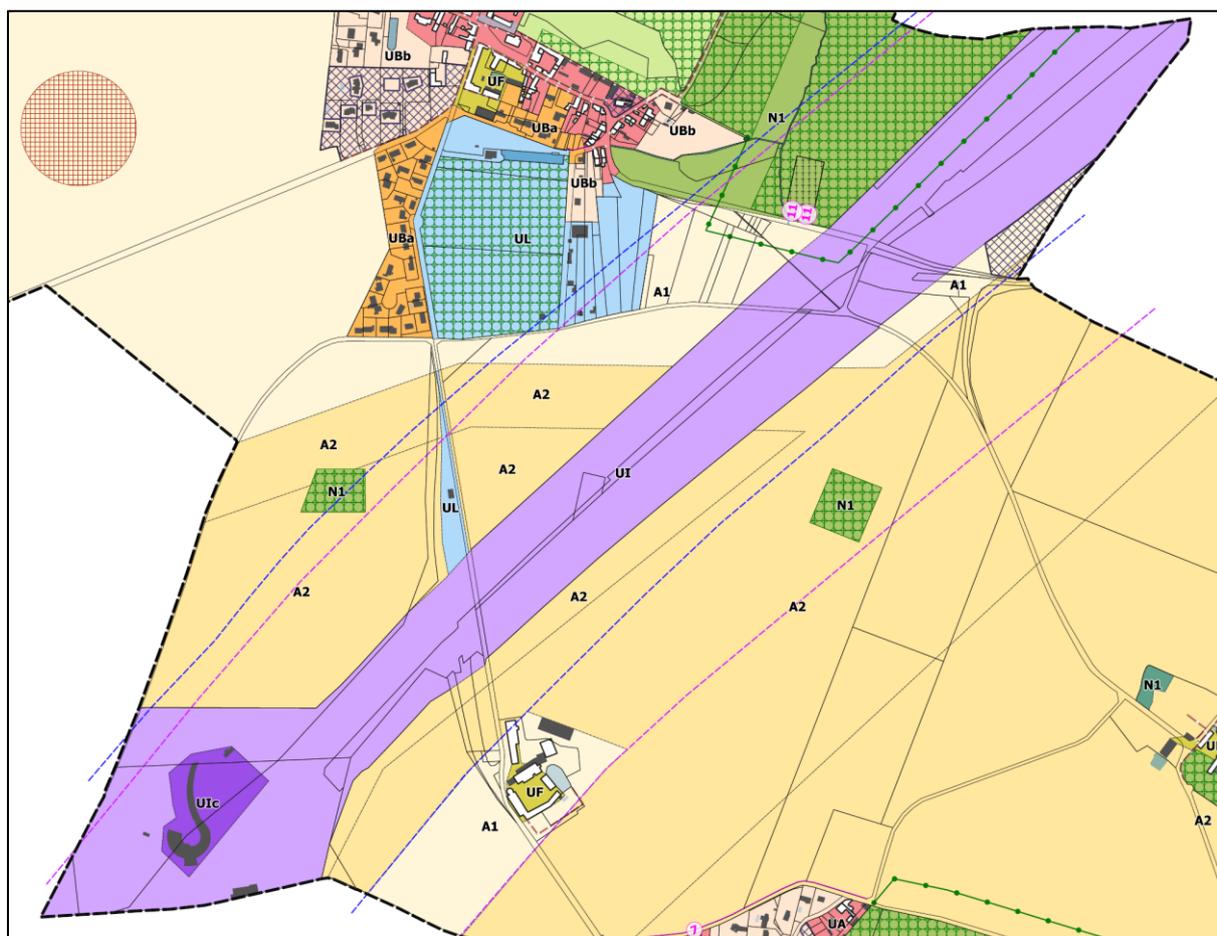
Cette zone est destinée à accueillir des aménagements et constructions d'équipements publics, notamment en matière d'hébergement touristique, de tourisme écologique et sportif, ainsi que des équipements d'accueil du public en matière de loisirs et de culture.

Par ailleurs, les activités du Golf de Marivaux intégrant les possibilités d'hôtellerie et de restauration ainsi que les services de gestion et les locaux techniques liés à la pratique sportive sont également intégrés en zone UL.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.

■ La zone Ui

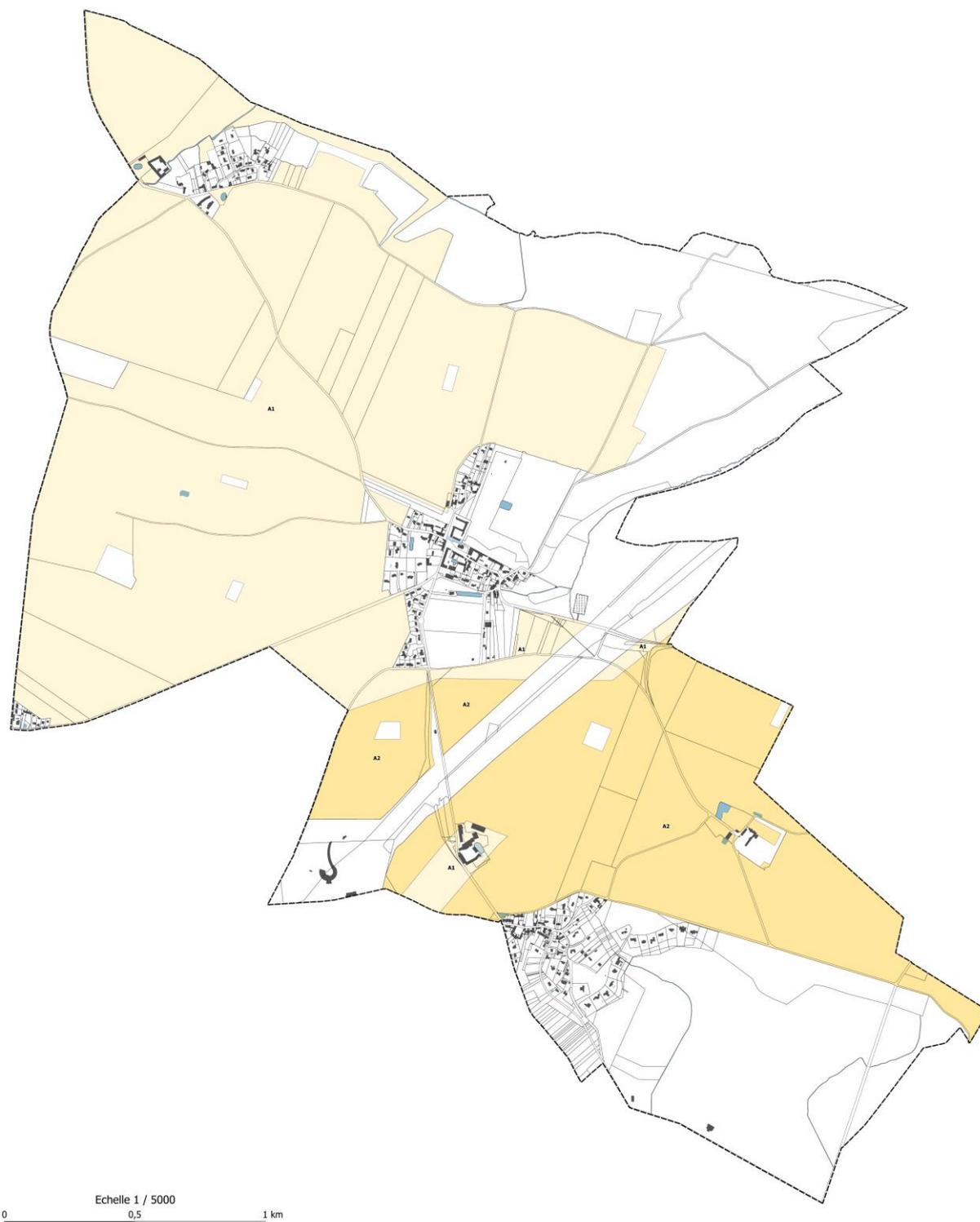


Cette zone est destinée à recevoir des infrastructures et équipements nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaires ou autoroutières.

Un sous-secteur U1c correspond à l'aire de services de Limours-Janvry sur l'A10.



■ La zone A



Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur A1 comprend les espaces cultivés intégrant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Le sous-secteur A2 comprend les terres agricoles frappées de servitude de surplomb des lignes EDF, moyenne et haute tension et du TRAPIL.

■ La zone N



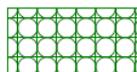
Espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Le sous-secteur N1 : grands espaces de bois et forêts naturelles, intégrant les "remises boisées" isolées sur le plateau agricole.

Le sous-secteur N2 : espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs culturels ou sportifs.

3.4 Autres prescriptions du plan de zonage

- Les espaces boisés classés (EBC)

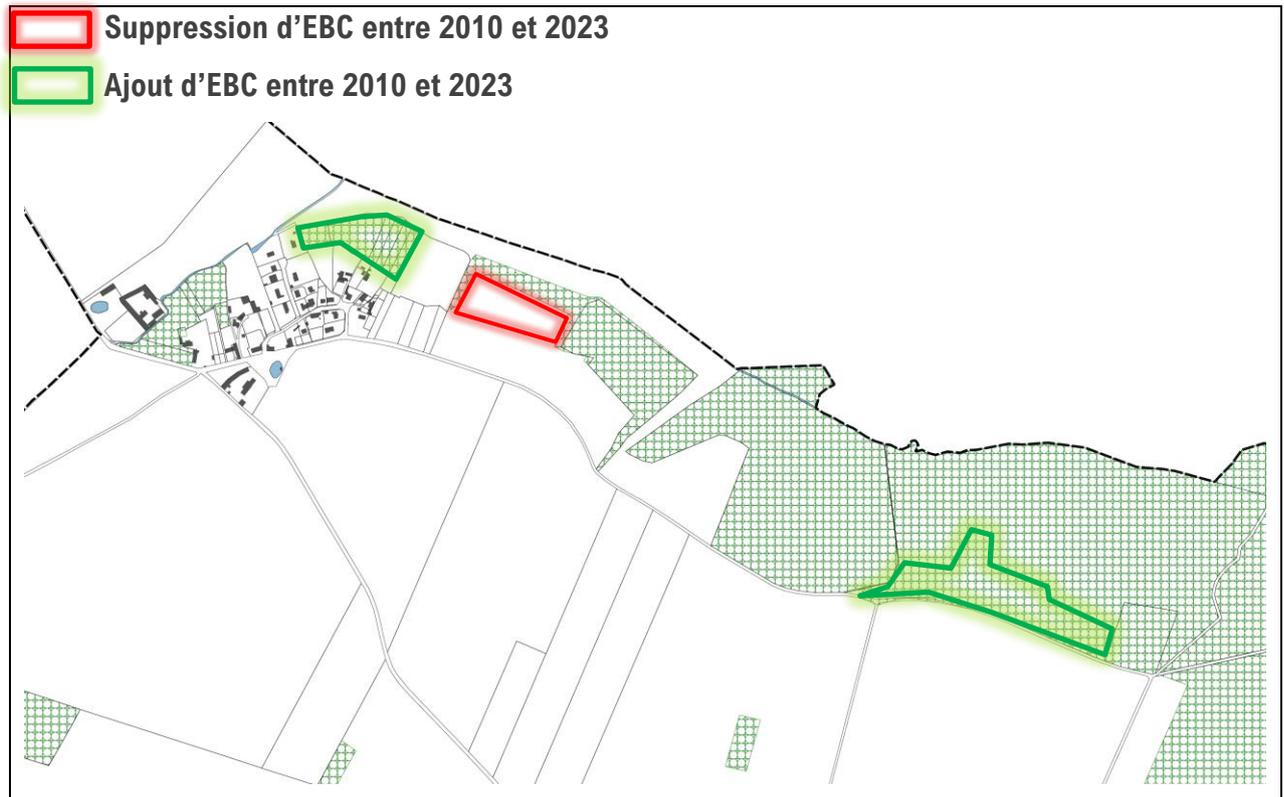


Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende « EBC ». Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.



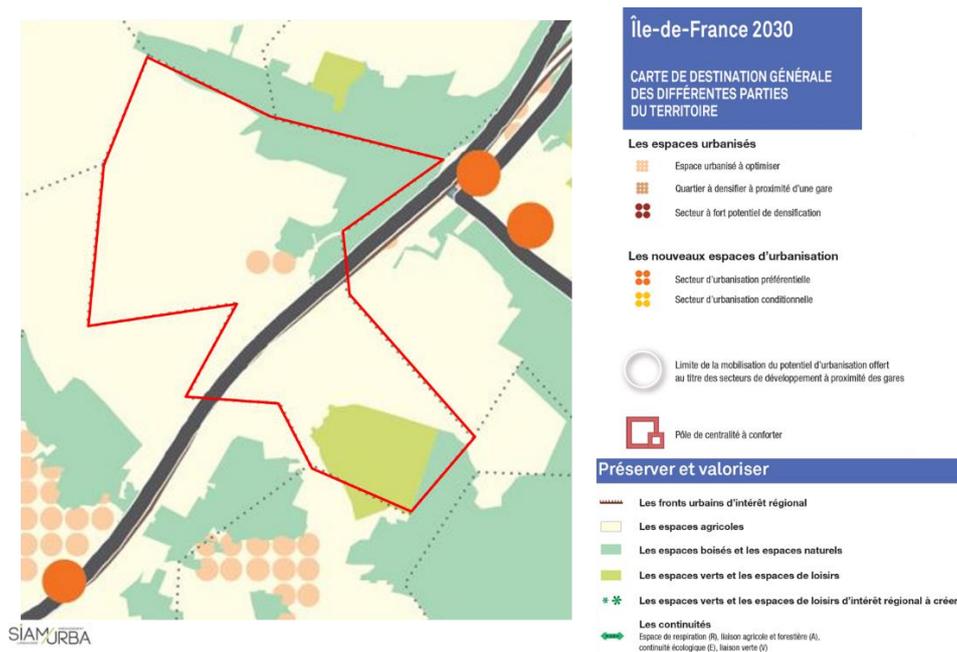
Dans le Plan Local d'Urbanisme de 2010, les EBC couvraient hectares ? sur la commune.

Dans le cadre de la révision du PLU, leur surface passe à 190,25 hectares.



▪ Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ————●●●———

Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares. Toutefois, ce principe ne s'applique pas dans les sites urbains constitués. Les zones de lisières sont alors indiquées aux documents graphiques réglementaires, sur les zones A et N du PLU.



Projet de PLU 2023

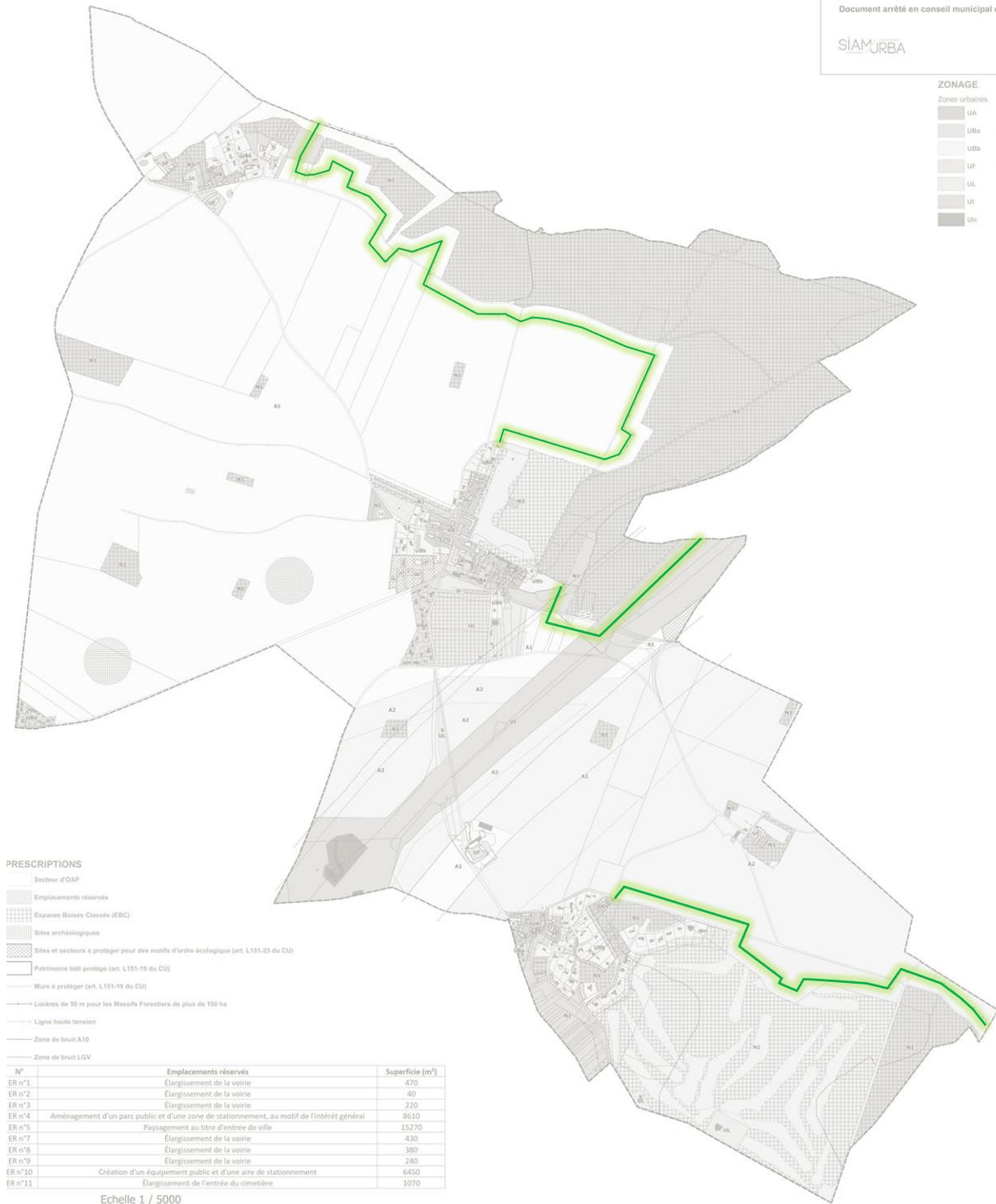
Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Document arrêté en conseil municipal en d

SIAMURBA

ZONAGE

Zones urbaines	Zon
UA	
UBa	
UBb	
UF	
UL	
UI	
Uic	



PRESCRIPTIONS

- Secteur d'OAP
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Sites archéologiques
- Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du CU)
- Patrimoine bâti protégé (art. L151-19 du CU)
- Murs à protéger (art. L151-19 du CU)
- Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha
- Ligne haute tension
- Zone de bruit A10
- Zone de bruit LGV

N°	Emplacements réservés	Superficie (m ²)
ER n°1	Élargissement de la voirie	470
ER n°2	Élargissement de la voirie	40
ER n°3	Élargissement de la voirie	220
ER n°4	Aménagement d'un parc public et d'une zone de stationnement, au motif de l'intérêt général	8610
ER n°5	Paysagement au titre d'entrée de ville	15270
ER n°7	Élargissement de la voirie	430
ER n°8	Élargissement de la voirie	380
ER n°9	Élargissement de la voirie	240
ER n°10	Création d'un équipement public et d'une aire de stationnement	6450
ER n°11	Élargissement de l'entrée du cimetière	1070

Echelle 1 / 5000

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

▪ **Le patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** 

De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de bourg de la commune. Il participe également à la trame verte et bleue locale. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les dispositions de l'article L151-23 du CU annulent et remplacent les Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP) dans le PLU de 2010.



■ Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

--- Mur à protéger (art. L151-19 du CU)

 Bâti de bon état de conservation et d'architecture typique du territoire, dont l'architecture doit être conservée

 Bâti ancien dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti. Un travail est à effectuer pour retrouver l'architecture d'origine.

La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son Histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg et les hameaux se caractérisent par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres, habitat rural et corps de fermes, etc.

Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés en annexe du PLU « Patrimoine bâti ».

Les dispositions de l'article L151-19 du CU annulent et remplacent le Bâti ancien à protéger (BAP) dans le PLU de 2010.

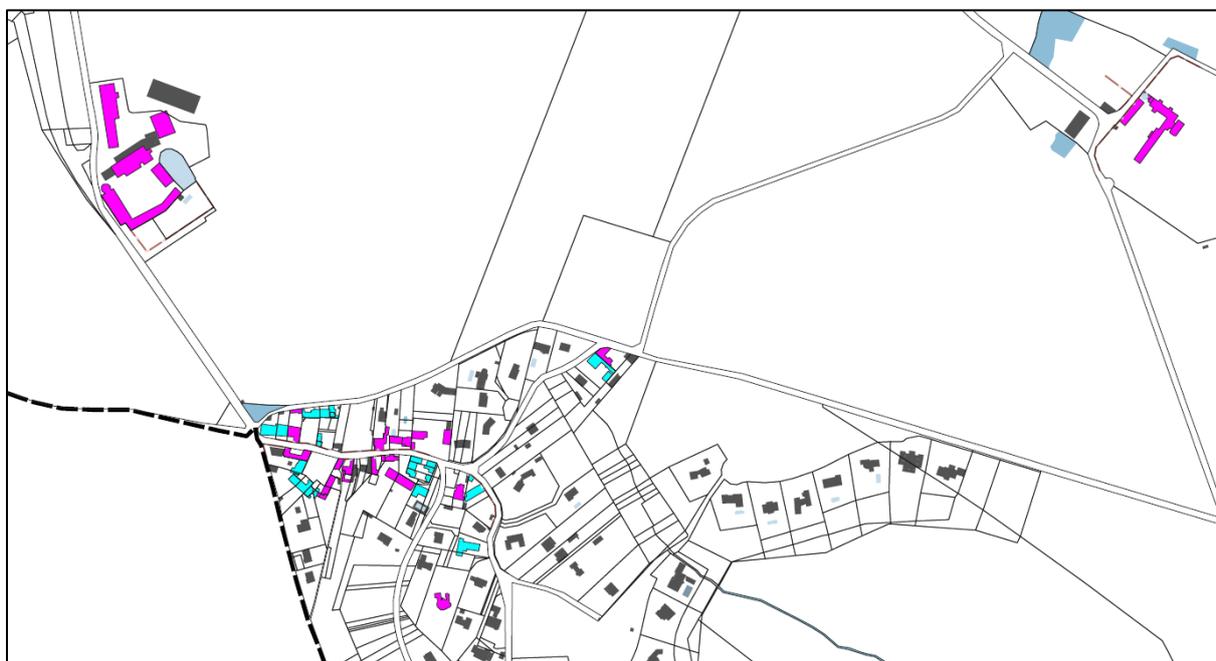
BOURG



LA BROSSE



MULLERON



▪ Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation est identifié dans le PLU.



■ Les emplacements réservés



Seize emplacements réservés sont inscrits dans le PLU 2010.

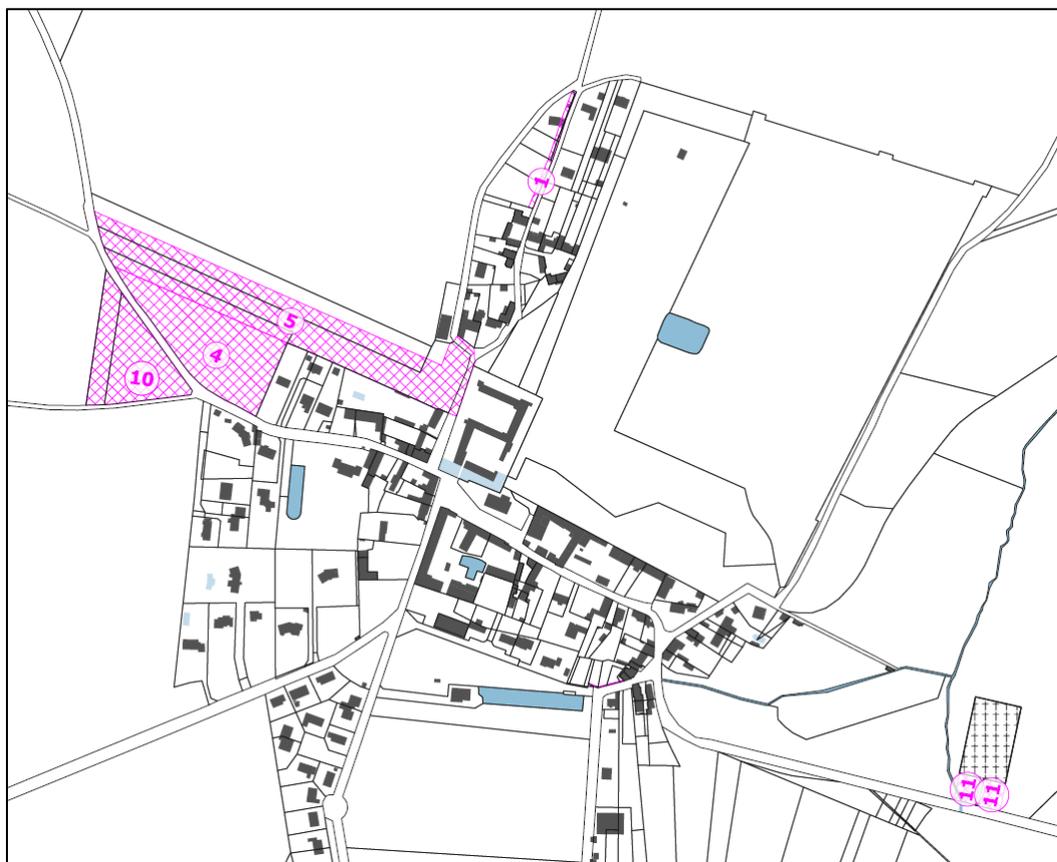
N°	SURFACE en M ²	BENEFICIAIRE	DESTINATION
1	Env. 550	Commune	Élargissement de la voirie.
2	1 562	Commune	Création d'équipement publics et d'une aire de stationnements.
3	Env 31 000	Commune	Création d'un talus antibruit, au motif de l'intérêt général.
4	15 214	Commune	Paysagement au titre d'entrée de ville.
5	8 694	Commune	Aménagement d'un parc public et d'une zone de stationnement, au motif de l'intérêt général.
6	10 458	Commune	Implantation d'une station d'épuration, de type écologique, par lagunage.
7	1 143	Commune	Élargissement de l'entrée du cimetière.
8	890	Commune	Création d'une voie d'accès à la zone de lagunage
9	1 248	Commune	Aménagement d'un accès à la parcelle ZC 6, propriété de la commune.
10	6 412	Commune	Aménagement d'un parc public et d'une zone de stationnement, au motif de l'intérêt général.
11	12 423	Commune	Implantation d'une station d'épuration, de type écologique, par lagunage.
12	Env. 36	Commune	Élargissement de la voirie.
13	Env. 422	Commune	Élargissement de la voirie.
14	Env. 377	Commune	Élargissement de la voirie.
15	Env. 237	Commune	Élargissement de la voirie.
16	Env. 211	Commune	Élargissement de la voirie.

Onze emplacements réservés sont inscrits dans le PLU 2023.

Cinq ER ont été retirés car les acquisitions ont été effectuées entre 2010 et 2023.

N°	Emplacements réservés	Superficie (m ²)
ER n°1	Élargissement de la voirie	470
ER n°2	Élargissement de la voirie	40
ER n°3	Élargissement de la voirie	220
ER n°4	Aménagement d'un parc public et d'une zone de stationnement, au motif de l'intérêt général	8610
ER n°5	Paysagement au titre d'entrée de ville	15270
ER n°7	Élargissement de la voirie	430
ER n°8	Élargissement de la voirie	380
ER n°9	Élargissement de la voirie	240
ER n°10	Création d'un équipement public et d'une aire de stationnement	6450
ER n°11	Élargissement de l'entrée du cimetière	1070

LE BOURG



LA BROSSE



MULLERON



3.5 Évolution des surfaces des zones

Le tableau ci-dessous présente les évolutions des zones et des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé. Les grands équilibres sur PLU en vigueur ne sont pas modifiés.

PLU en vigueur		PLU révisé	
Zones urbaines	90,86	Zones urbaines	
UA	8,47	UA	8,67
UB	14,65	UB	27,79
UC	3,58		
UD	12,32		
UD1	5,27		
UD2	7,05		
UE	2,77	UF	2,19
UE1	1,38		
UE2	1,39		
UF	10,15	UL	12,29
UG	38,92	UI	38,92
Zones à urbaniser	0	Zones à urbaniser	0
Zones agricoles et naturelles	741,95	Zones agricoles et naturelles	741,96
A1	451,88	A1	359,59
A2	64,55	A2	147,34
N1	135,45	N1	145,65
N2	90,07	N2	89,38
TOTAL (en hectares)	832,81	TOTAL (en hectares)	832,81

4. Explications des dispositions du règlement

4.1 Évolution de la rédaction du règlement

■ Evolution de la formalisation du règlement

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué. Au lieu d'être formalisées en 16 articles, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre. Ainsi sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle « formule ».

Articles du règlement 2016		Nouveaux articles
1	Occupations des sols interdites	→ 1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	→ 1
3	Conditions de desserte et d'accès des terrains	→ 8
4	Conditions de desserte par les réseaux	→ 9
5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	→ 4
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	→ 4
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	→ 4
9	Emprise au sol	→ 4
10	Hauteur des constructions	→ 4
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	→ 5
12	Obligations en matière de stationnement	→ 7
13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.	→ 6
14	Coefficient d'Occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	→ 5
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	→ 9

Articles de la nouvelle version du règlement	
Partie 1 : Affectations des sols et destination des constructions	
1	Les destinations et vocations autorisées et interdites
2	Les autorisations sous conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	
4	Volumes et implantations des constructions
5	Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions
6	Insertion paysagère et aménagement des abords
7	Stationnements
Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux	
8	Accès et desserte par les voies publiques et privées
9	Desserte par les réseaux

4.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA	UB	UF	UL	UI	UIc	A	N1	N2
Habitat	Logement	✓	✓	✓	●	✗	✗	●	✗	✗
	Hébergement	✓	✓	✓	●	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●	✓	●	✗	●	✗	✗	✗
	Restauration	●	●	●	✓	✗	●	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●	●	●	✓	✗	●	✗	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗	●	✗	●	✗	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement	✓	✗	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	●	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	●	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●
	Autres équipements recevant du public	●	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●

Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		×	×	●	×	×	×	✓	×	×
	<i>Exploitation forestière</i>		×	×	×	×	×	×	×	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		×	×	×	×	×	×	×	×	×
	<i>Entrepôt</i>		×	×	●	×	×	×	×	×	×
	<i>Bureau</i>		✓	✓	●	●	×	×	×	×	×
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		●	×	●	✓	×	×	×	×	×

4.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Orientations du PADD	Principales traductions règlementaires
Axe 1 : Préserver le cadre et la qualité de vie du territoire communal	
1.1 EN PROTEGEANT LES ESPACES NATURELS	
<p>Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent. - Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement graphique identifie les lisières des milieux boisés structurants à préserver. - Les dispositions générales du règlement rappellent : <ul style="list-style-type: none"> - Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER » - Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmier la présence de zone humide.
<p>Affirmer les corridors écologiques identifiés comme remarquables</p>	<p>Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.</p>
<p>Préserver les espaces verts privés de caractère esthétique</p>	<p>De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de bourg de la commune. Il participe également à la trame verte et bleue locale. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».</p>
1.2 EN PRESERVANT LES CONES DE VUE ET LES ESPACES AGRICOLES	
<p>Préserver les terres agricoles et leur fonctionnalité</p>	<p>Sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées.</p>

<p>Prendre en compte les pratiques des agriculteurs des hameaux et plateaux</p> <p>Prendre en compte la fonctionnalité agricole en ne gênant pas la circulation des engins et en maintenant les chemins ruraux.</p>	<p>L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.</p>
<p>1.3 EN PRESERVANT LES PATRIMOINES BATIS ET ARCHITECTURAUX</p>	
<p>Préserver l'identité villageoise, à travers les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont détaillés dans l'annexe (fiches patrimoine) au règlement. - Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. - La zone UA correspond au bâti ancien. Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics. - L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions rappel : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte: au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels. - Les dispositions générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.
<p>Préserver les caractéristiques architecturales des corps de ferme</p>	<p>Un zonage spécifique UF a été créée pour gérer le sujet.</p>

2 - Stabiliser la population grâce à une maîtrise de l'urbanisme	
2.1 EN DENSIFIANT LES ZONES URBANISEES AFIN DE LIMITER L'ETALEMENT URBAIN, TOUT EN EMPECHANT DES PHENOMENES ANARCHIQUES ET NON MAITRISES	
	<p>Sont classés en zone urbaine (U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones UA, UB sont à vocation principale d'habitat.</p>
2.2. EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS OU REHABILITES POUR REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES	
	<p>Sont classés en zone urbaine (U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones UA, UB sont à vocation principale d'habitat.</p>
3 - Poursuivre le développement des facteurs d'attractivité de la commune	
3.1. EN MAINTENANT ET DYNAMISANT L'EMPLOI ET L'ACTIVITE LOCALEMENT	
3.2 EN AMELIORANT LES CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTES DE LA COMMUNE	
	<ul style="list-style-type: none"> - En zone U l'article 7.3 précise les règles en matière de nombre d'emplacements pour les cycles - L'article 8 précise les règles en matière d'accès et de desserte par les voies publiques et privée. - Un certain nombre d'emplacements réservés sont reportés sur le plan de zonage concernant l'élargissement de voiries. L'article 3 des dispositions générales précise les règles s'appliquant sur les secteurs concernés par les emplacements réservés.
3.3. EN AMELIORANT L'ACCES AUX SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS	
	<p>Sont classés en zone UL les secteurs d'équipements ou de services collectifs ou d'activités spécifiques. Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.</p>
Veiller au développement des réseaux numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Article 9 du règlement : Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

4. Promouvoir les démarches durables et environnementales

4.1. EN INCITANT A L'ECONOMIE D'ENERGIE ET A L'EMPLOI D'ENERGIES PROPRES ET RENOUVELABLES

	<p>Article 5 Dispositions en faveur de l'environnement :</p> <p>Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.</p> <p>L'article 5 énonce les dispositions en faveur de l'environnement.</p> <p>Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.</p> <p>Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.</p> <p>Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.</p> <p>Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.</p> <p>Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).</p> <p>Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.</p>
	<h3>4.2. EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS</h3>
	<p>Article 5 Dispositions en faveur de l'environnement :</p> <p>Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Article 9.1/9.2 : Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement - Article 4.1 : Volumes et implantations des constructions, emprise au sol maximale - Article 9.2 : Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
	Article 5.4 : Dispositions en faveur de l'environnement doivent privilégier l'emploi de dispositifs limitant des rejets (eau, déchets, pollution)
4.3. EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES	
	Les dispositions générales du règlement renvoient aux servitudes grevant le territoire.
	<p>Article 7 des dispositions générales précise que les secteurs sensibles au risque de retrait/gonflement des argiles figurent en annexe du règlement. Dans ces secteurs, il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe.</p>
	<p>Article 8 des dispositions générales précise que certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique. Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).</p> <p>L'article 2 « autorisations sous conditions particulières » rappelle que dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des périmètres particuliers), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p>