Plan Local d'Urbanisme

Commune de Milon-la-Chapelle

Réunion publique du 22 juin 2016

QU'EST-CE QUE LE PLU?

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME?

Le Plan local d'urbanisme définit un projet de développement pour la commune.

Il permet d'afficher la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire à un horizon de 10 ans.

Le Plan local d'urbanisme définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport…

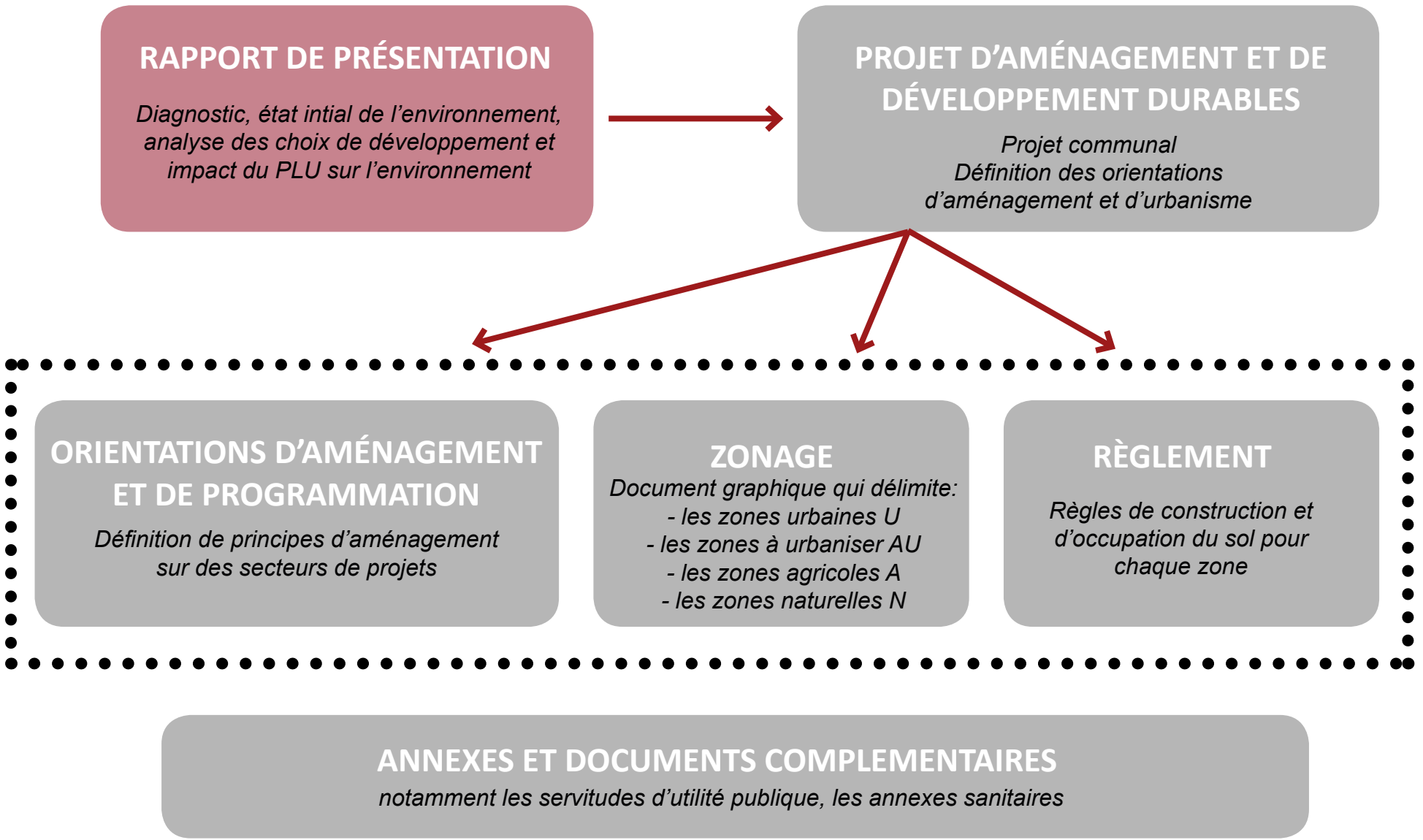
Un outil règlementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal :

- zones à vocation urbaine
- à urbaniser
- agricole
- naturelle.

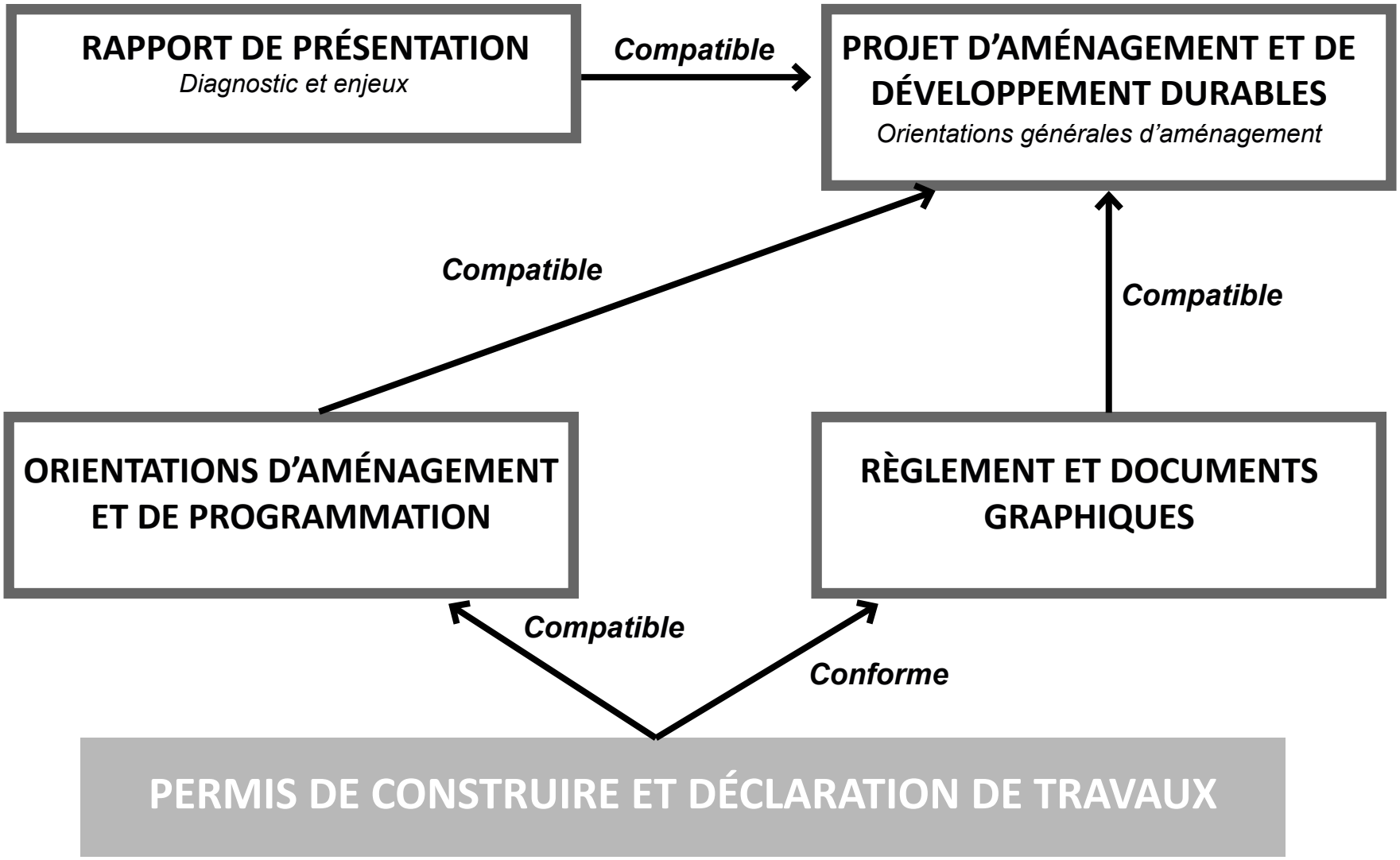
Chaque zone possède un règlement où sont définies les possibilités de construction de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordées ou refusées les autorisations du droit des sols.

C'est un document juridique car opposable aux tiers.

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLU



LE CONTENU DU PLU



Différents acteurs participent à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme:

- les élus de la commune
- les techniciens
- les personnes publiques associées :

PPA

- les différents services de l'état (DDT, DREAL...)
- le PNR
- les chambres consulaires (chambre d'agriculture, CCI...)
- le conseil régional et conseil départemental

Le bureau d'étude Cittanova accompagne la commune dans l'élaboration de son projet.

La population

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le PADD, pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, constitue un **projet de territoire** qui exprime le projet de la commune à horizon de 10 ans.

Le PADD définit des orientations générales qui traduisent **une politique d'ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic. Elles concernent **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain

>>> les objectifs de consommation de l'espace sont fixés par le SDRIF au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le PADD s'appuie sur les principes du **développement durable**.

PROCESSUS D'ELABORATION DU PLU

ELABORATION DU DOCUMENT

Etat d'avancement

1 **Lancement du PLU** par délibération du Conseil Municipal et définition des modalités de concertation

2 **Diagnostic territorial** et analyse de l'état initial de l'environnement

3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**)

4 **5** **6** *Traduction graphique et règlementaire du PADD*

Zonage

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Règlement écrit

PHASE DE CONSULTATION ET DE MISE EN FORME DU DOCUMENT

7 **Arrêt du projet** de PLU par délibération du Conseil Municipal et bilan de la concertation

8 Consultation des Personnes Publiques Associées

9 Réception des avis des PPA

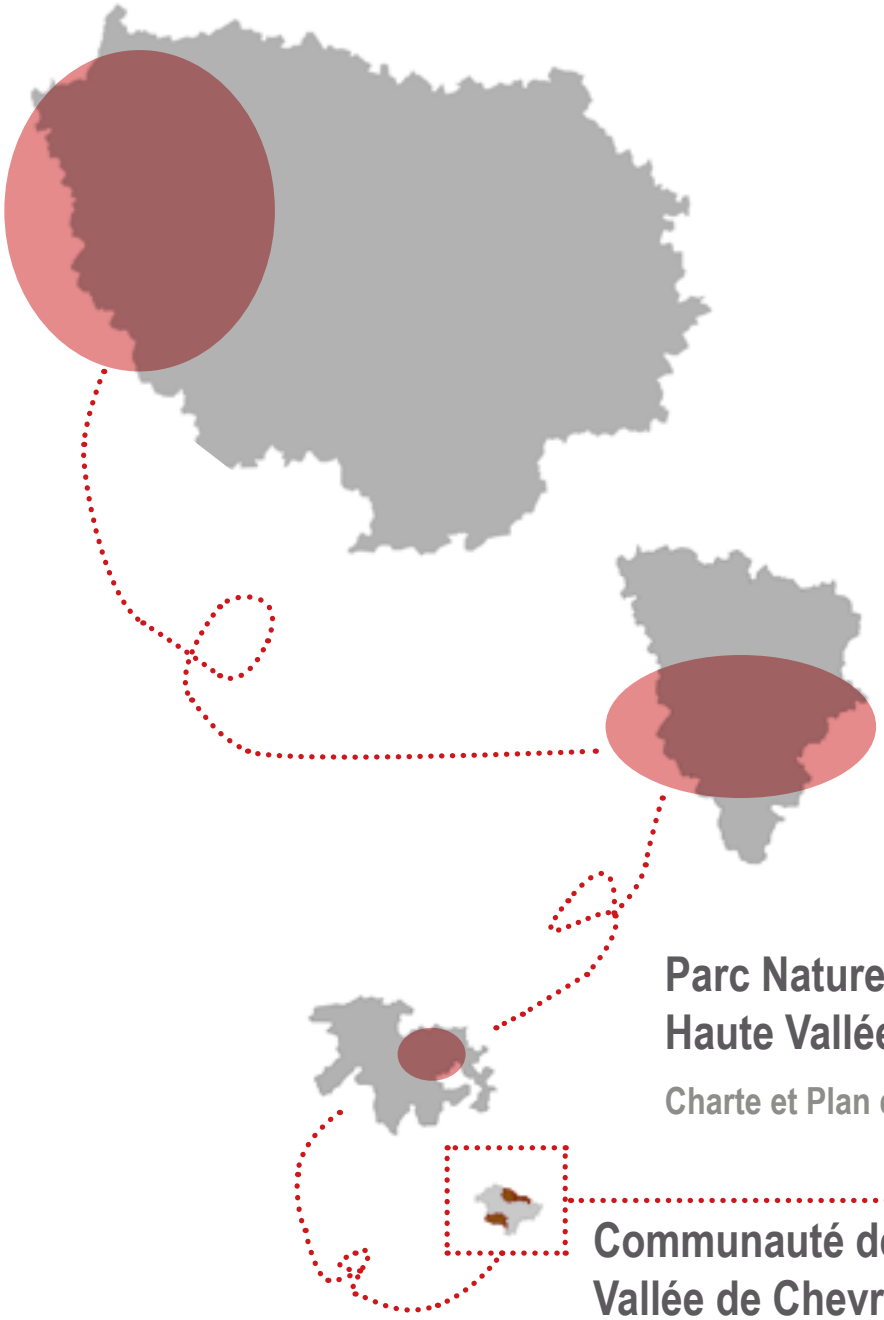
10 Lancement de l'enquête publique

11 Prise en compte des avis et du rapport du commissaire enquêteur

12 **Approbation** du PLU par délibération du Conseil Municipal

PAYSAGES GEOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS

PAYSAGES GÉOGRAPHIQUES ET INSTITUTIONNELS



+ SOCLE LEGISLATIF (LOIS SRU, GRENELLE II, ALUR)

+ SDAGE Seine Normandie [2016-2021]

Ile de France

Schéma directeur d'Ile-de-France
Schéma régional Climat Air Energie
Schéma régional de Cohérence écologique
Plan de déplacements urbains

Yvelines

Plans départementaux

Schéma de cohérence territoriale Absence de SCoT

Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Charte et Plan de Parc

Communauté de communes de la Vallée de Chevreuse

Politiques sectorielles

> Plan Local d'Urbanisme de Milon-la-Chapelle

- UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE MÉTROPOLITAINE

⟶ Des communes à l'ouest de la région parisienne, à la limite entre les Yvelines et l'Essonne

⟶ Milon-la-Chapelle, St-Lambert-des-Bois et Senlisse sont à la porte de l'agglomération parisienne au sens de l'INSEE

⟶ Des communes périurbaines inscrites dans la couronne polarisée par les pôles du sud ouest parisien

- Senlisse (1), St-Lambert des Bois (2) et Milon-la-Chapelle (3) et au sein de la région parisienne - Source: SDRIF -

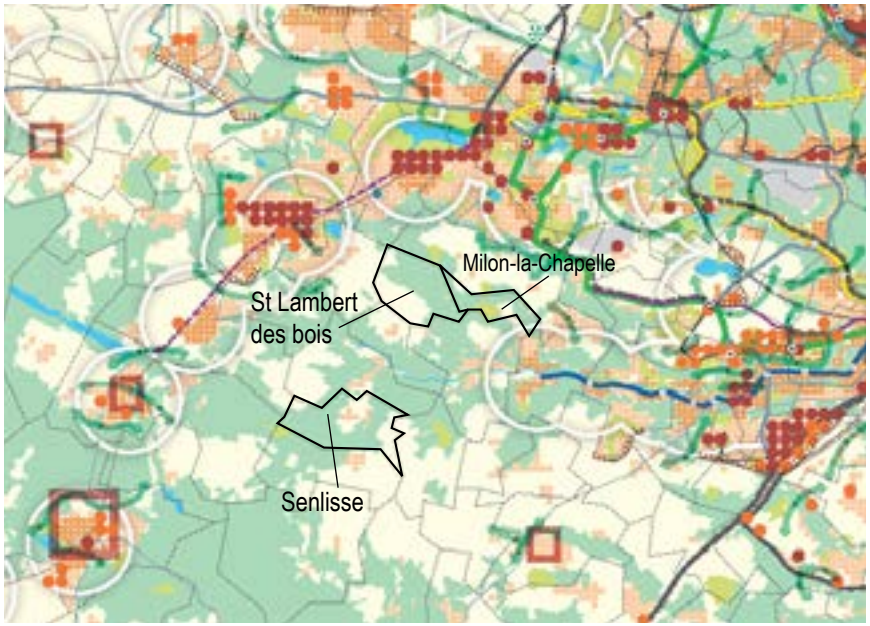
- LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

- Les 3 communes au sein du SDRIF -
Source: http://www.iledefrance.fr/

→ **4 vocations repérées:**
> espace boisé/naturel;
> espace agricole;
> espace de loisirs
> espace urbanisé, urbanisation conditionnelle.

• A l'horizon 2030, une extension limitée de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux possible.
• Les extensions devront préférentiellement être localisées en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

- La forêt comme espace à pérenniser et à ouvrir au public.
- Protéger les lisières des espaces boisés : en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments sylvicoles, toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.



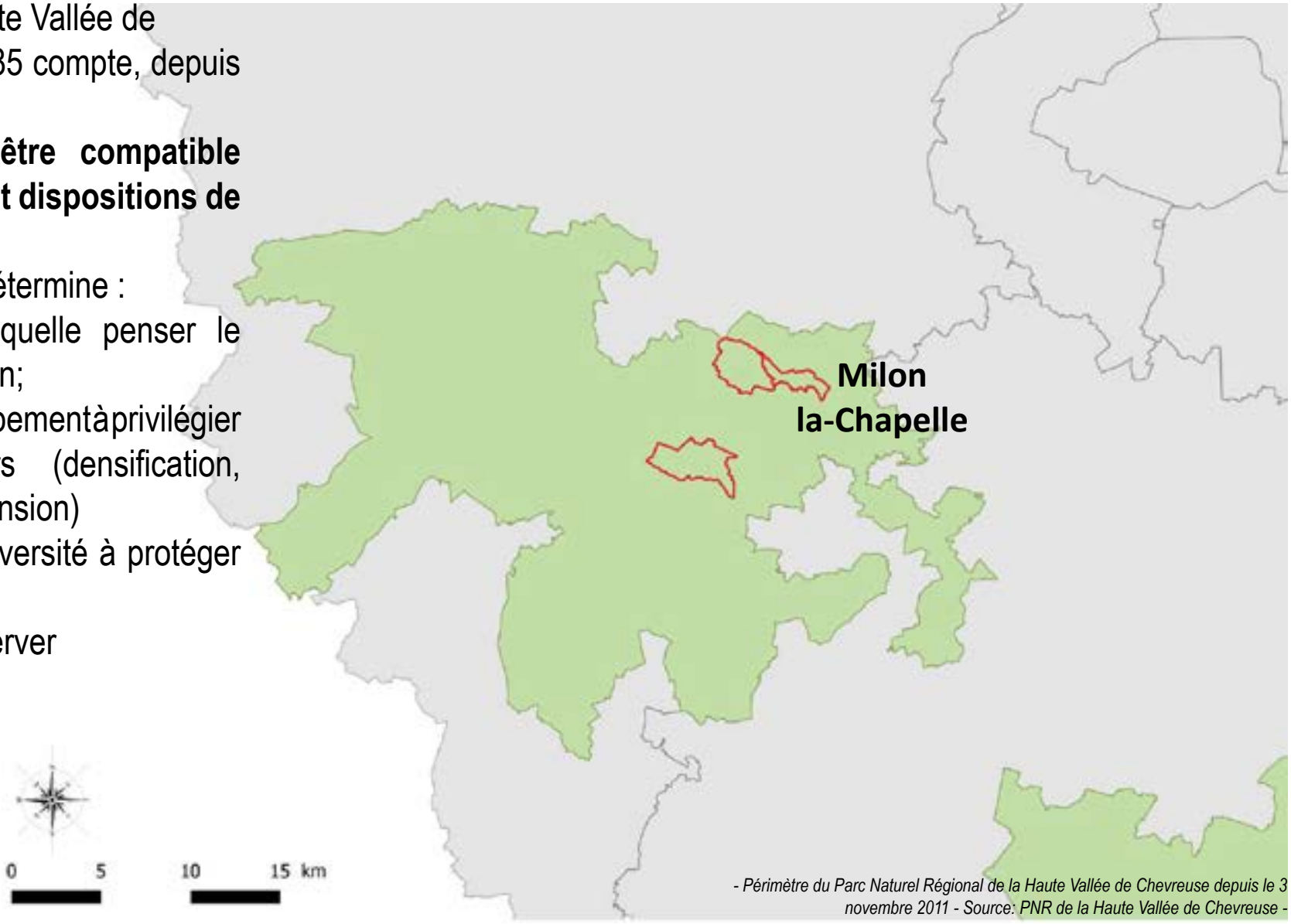
MILON-LA-CHAPELLE: COMMUNE DU PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

⟶ Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, créé en 1985 compte, depuis 2011, 51 communes.

⟶ **Le PLU devra être compatible avec les orientations et dispositions de la Charte du PNR**

⟶ Le Plan de parc détermine :

- l'enveloppe dans laquelle penser le développement urbain;
- les modes de développement à privilégier selon les secteurs (densification, renouvellement, extension)
- les espaces de biodiversité à protéger ou restaurer
- le patrimoine à conserver
- …



- Périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse depuis le 3 novembre 2011 - Source: PNR de la Haute Vallée de Chevreuse -

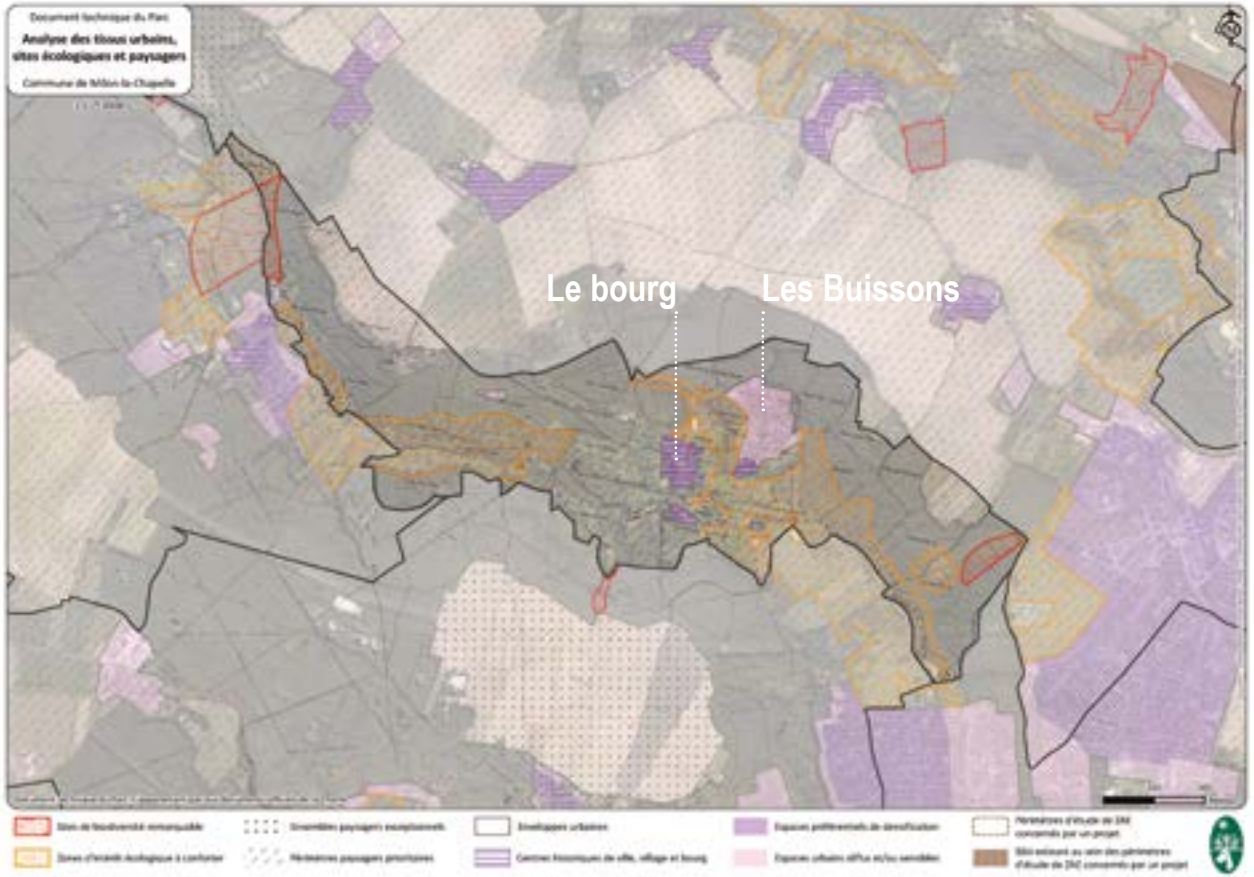
• MILON-LA-CHAPELLE AU PLAN DE PARC DU PNR DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE

Enveloppes urbaines et secteurs préférentiels de densification:

> Pour le centre-bourg de Milon-la-Chapelle ainsi que les zones bâties de la Route des Buissons (à l'est du bourg) et de la Route de la Madeleine

Les **espaces de biodiversité à protéger ou restaurer** :
> Les ZIEC (Zones d'intérêt Écologique à Conforter) et les SBR (Sites de Biodiversité Remarquable)

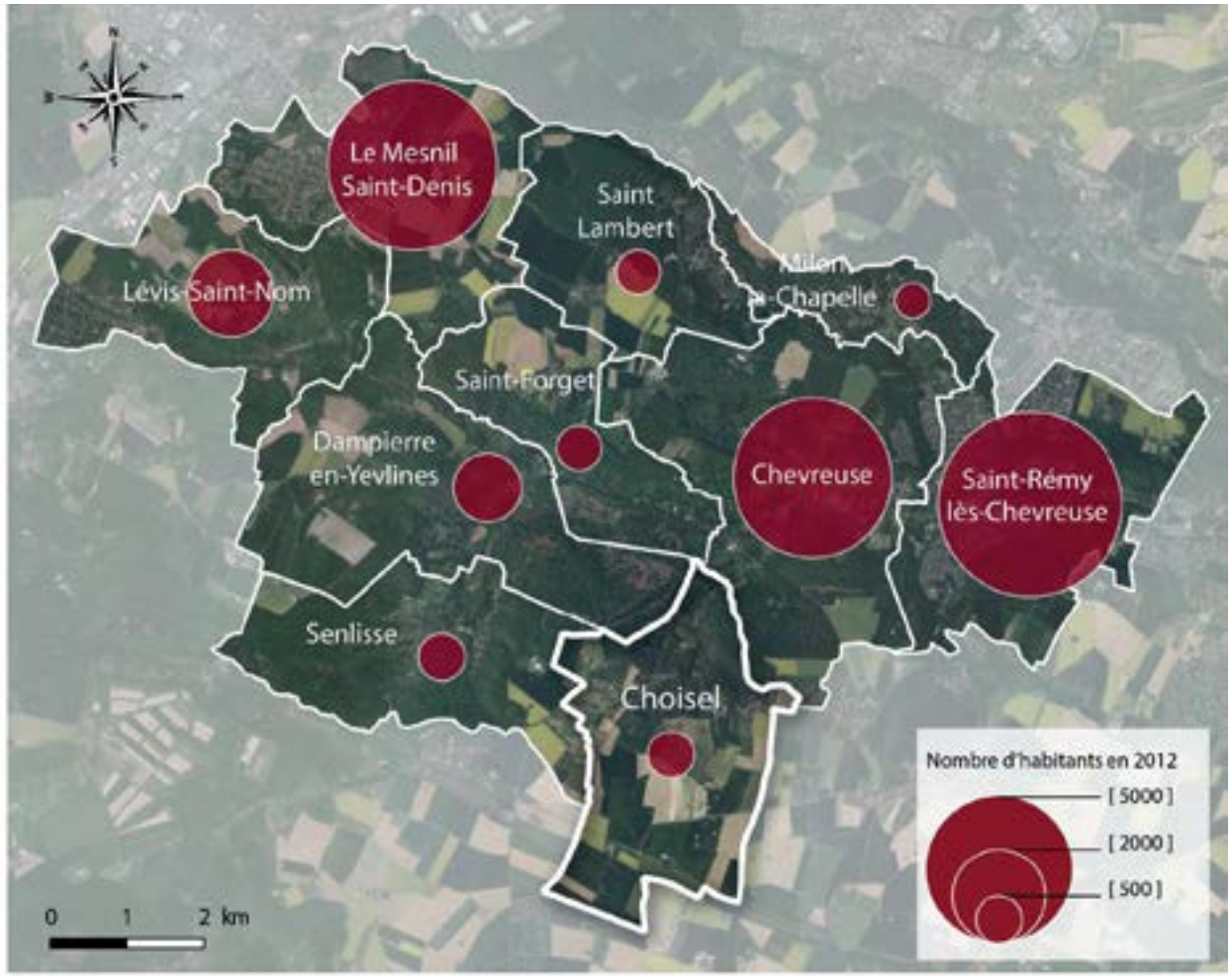
Les périmètres paysagers prioritaires:
> espaces agricoles et espaces ouverts de la vallée



- Analyse des tissus urbains, sites écologiques et paysagers - Source: PNR -

- Les Grands Prés, Zone d'Intérêt Écologique à Conforter -

- LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE VALLÉE DE CHEVREUSE



→ Intercommunalité de 10 communes regroupant, en 2012, 25 139 habitants selon l'INSEE

Avec 7 730 habitants, Saint-Rémy-lès-Chevreuse est la principale commune de la CCHVC, suivie de Le Mesnil-Saint-Denis (6 593 hab) et de Chevreuse (5 686 hab)

→ Une jeune intercommunalité (2013), dont les projets pourront émerger au cours du PLU

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

La matiere

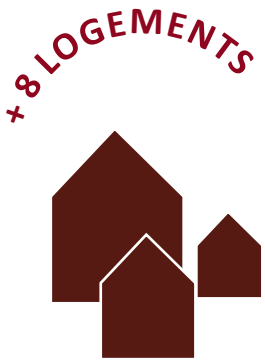
pour construire le Projet d'amenagement et de developpement durables

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX REMONTÉS DU DIAGNOSTIC

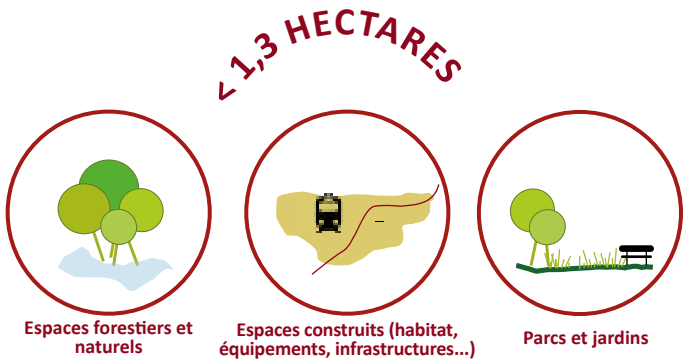
LES «INVARIANTS» DU PROJET

LE SCÉNARIO **DÉMOGRAPHIQUE**

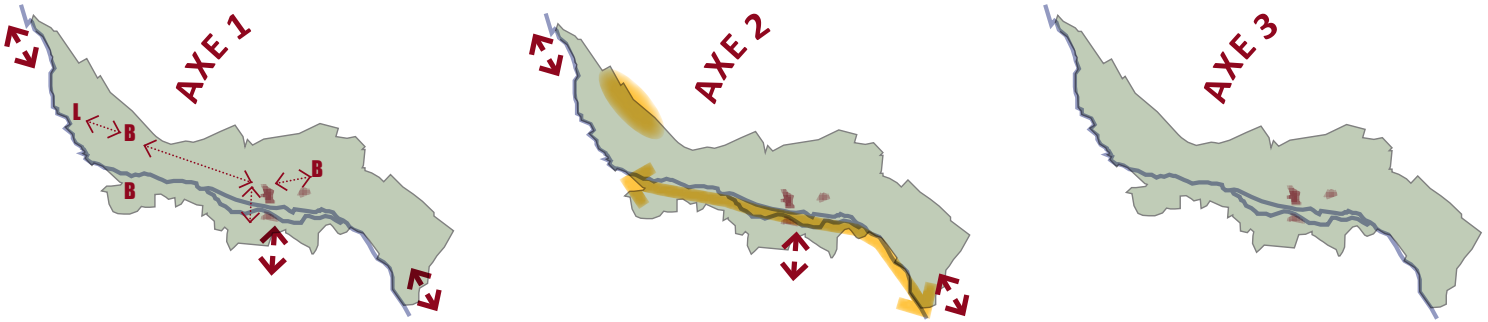
LE BESOIN EN **LOGEMENTS**



LA MODÉRATION DE **LA CONSOMMATION D'ESPACE**



LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU POUR ÉCRIRE LE PADD



AXE 1

GERER DURABLEMENT LA VALLEE DU PLEIN ET DU VIDE

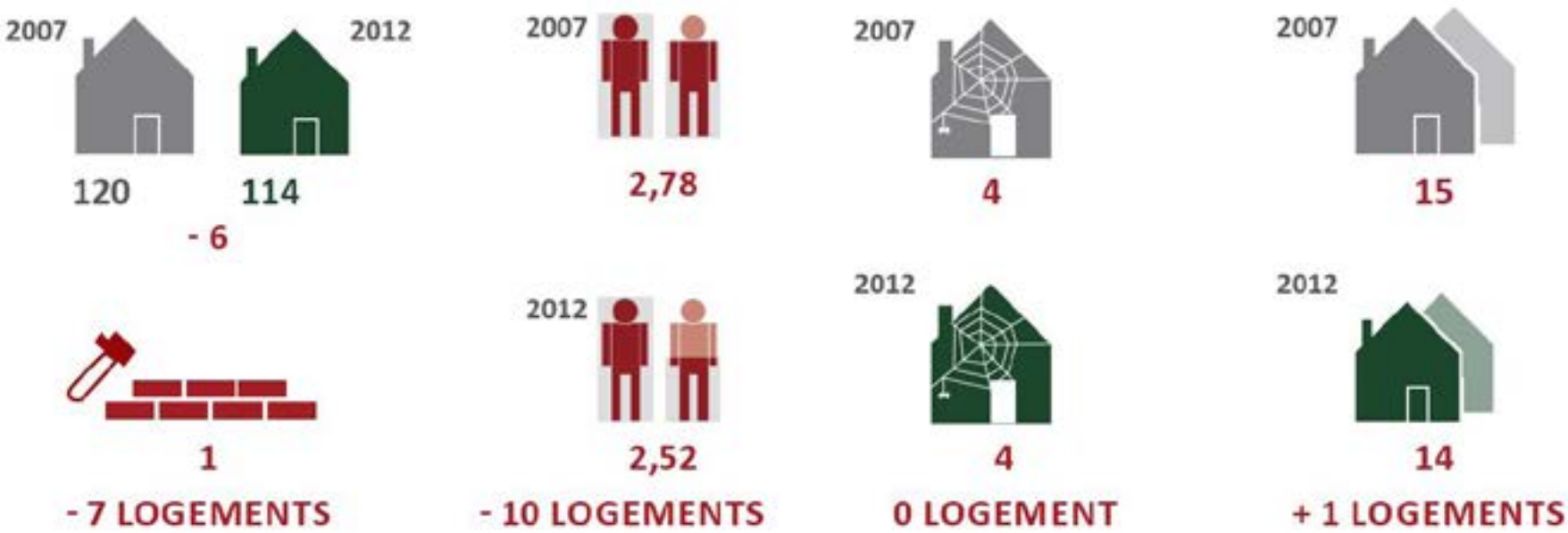
AUX FRANGES DE TERRITOIRES D'ACCUEIL DE POPULATION, UN VILLAGE PROTEGE QUI ORGANISE SON EVOLUTION A L'HORIZON 2025 « A ENVELOPPE CONSTANTE»

// Donner les conditions du maintien de la population, soit la création d'environ 8 logements à l'horizon 2025, en prenant en compte le renouvellement générationnel dans les futurs besoins en logements à l'horizon du PLU.

// Permettre la création de nouveaux logements par le réinvestissement du bâti vacant, le changement de destination du bâti agricole qui n'a plus cette vocation, en tenant compte du caractère patrimonial des lieux et l'évolution des logements existants.

// Penser la création de logements dans les «espaces préférentiels de densification» prévus au Plan de Parc, correspondant aux noyaux historiques du village en modérant la consommation foncière passée et calibrant les besoins en foncier au-dessous de 1 hectare.

Bilan des quatres phénomènes de consommation des logements entre 2007 et 2012



UN VILLAGE DISPERSE QUI AFFIRME SON NOYAU HISTORIQUE DE PART ET D'AUTRE DE LA VALLEE DU RHODON

// Identifier les noyaux historiques de Milon et de La Chapelle (espaces préférentiels de densification de Plan de Parc) comme enveloppes bâties pouvant être renforcées.

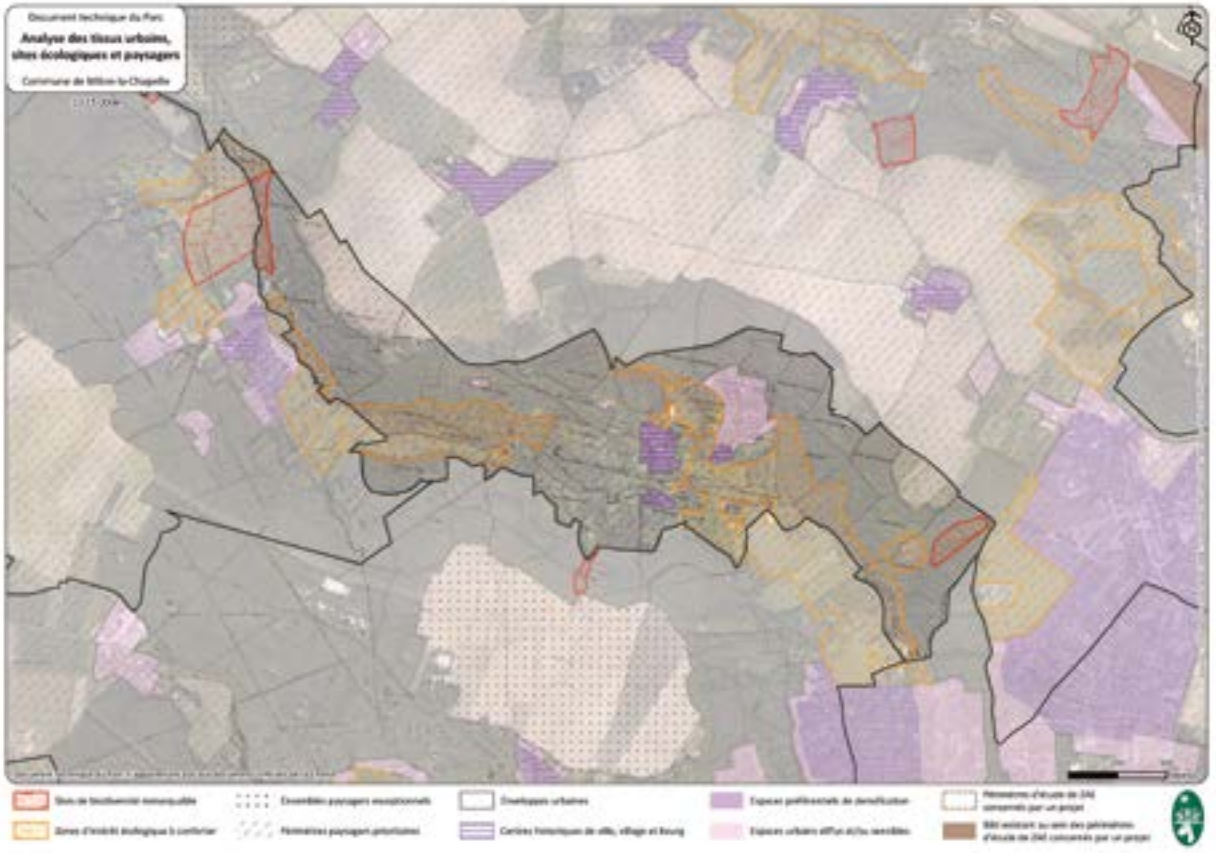
// Mettre en place un règlement adapté pour les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes (formes bâties, volumes, matériaux, modes d'implantation, murs anciens, respect de la charte du PNR...) afin de respecter l'environnement architectural et paysager des noyaux historiques.

// Maintenir les activités économiques existantes à vocation résidentielle et touristique des noyaux historiques.

// Respecter la lisière du massif boisé et définir les sites urbains constitués.

// Établir un zonage adapté aux grandes propriétés des Buissons et des noyaux historiques au travers d'un zonage adapté et permettre une évolution limitée de l'existant.

// Identifier et préserver le patrimoine bâti intéressant, remarquable et exceptionnel repéré dans le cadre d'un inventaire du patrimoine Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.



AXE 1 GERER DURABLEMENT LA VALLE DU PLEIN ET DU VIDE

LES DIFFÉRENTS ESPACES BÂTIS DU VILLAGE A RELIER ENTRES EUX ET AUX COMMUNES EXTÉRIEURES PAR LES POSSIBILITÉS DE CHEMINEMENT EXISTANTS ET À CRÉER

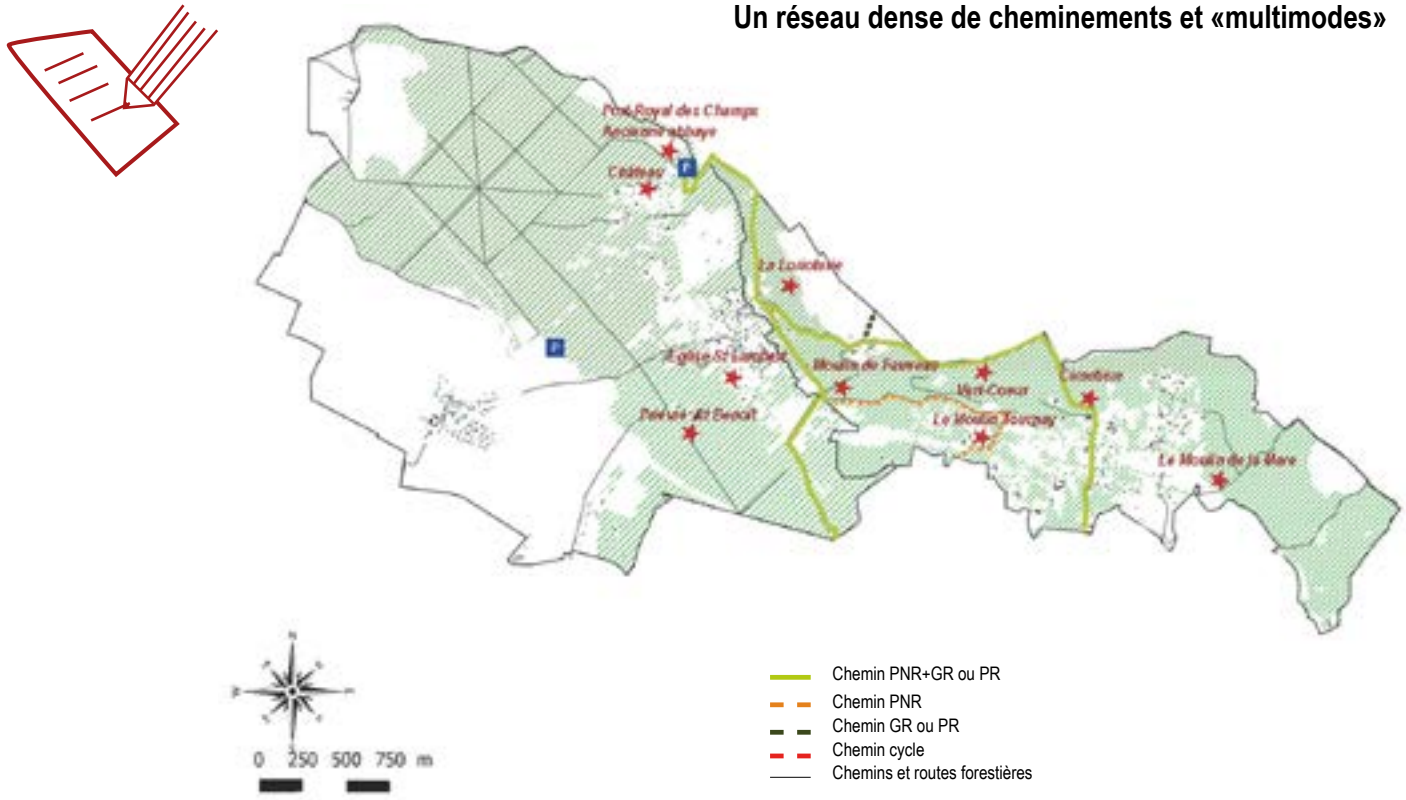
// Créer une continuité entre le chemin Jean Racine et les noyaux historiques de Milon et de la Chapelle, le long de la Route de Romainville (Sous Beauregard et Vert-Cœur).

// Identifier et protéger les chemins (chemin Jean Racine, chemin du Champfailly, circuit PNR).

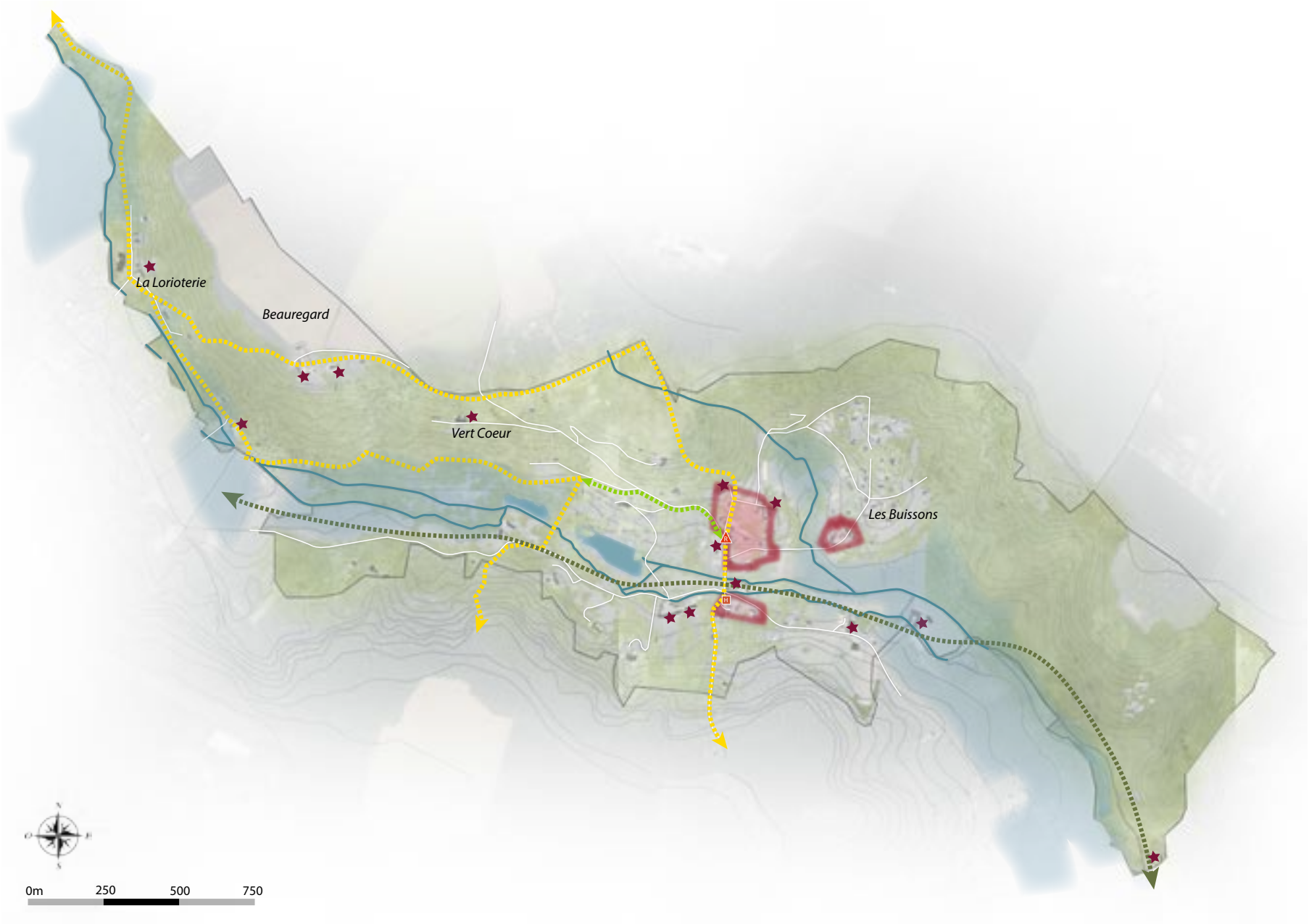
// Valoriser les cheminements récréatifs et touristiques pour une mobilité douce quotidienne «inter-communes» entre Milon et Saint-Lambert, entre Milon et Chevreuse et entre Milon et St Rémy-les-Chevreuses.

// Valoriser ces cheminements pour une mobilité douce quotidienne entre le bourg de Milon et La Lorioterie, La Bruyère, le Château de Vert-Cœur, Les Buissons et entre les deux entités du bourg de part et d'autres de la Vallée du Rhodon.

Un réseau dense de cheminements et «multimodes»



AXE 1
GÉRER DURABLEMENT LA VALLÉE DU PLEIN ET DU VIDE



AXE 2

REACTIVER ET PROTEGER LA VALLEE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE

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

PÉRENNISER LES ESPACES ET LES FONCTIONS AGRICOLES ET MAINTENIR LES OUVERTURES PAYSAGÈRES

// Affirmer la vocation agricole de la vallée du Rhodon (prairies sous le Moulin Tournay, les Champs du Haut, les Grands près) en maintenant le pâturage (équin et bovin) qui contribue à préserver les espaces ouverts.

// Limiter l'enfrichement du fond de vallée par un zonage adapté du PLU.

// Traduire la sensibilité paysagère de la vallée du Rhodon et identifier les principaux cônes de vue existants.

// Ré-ouvrir la vallée du Rhodon (défrichement) par la reconquête des prairies sous Beauregard et de la prairie de Milon pour reconstituer des continuités fonctionnelles, écologiques et visuelles.

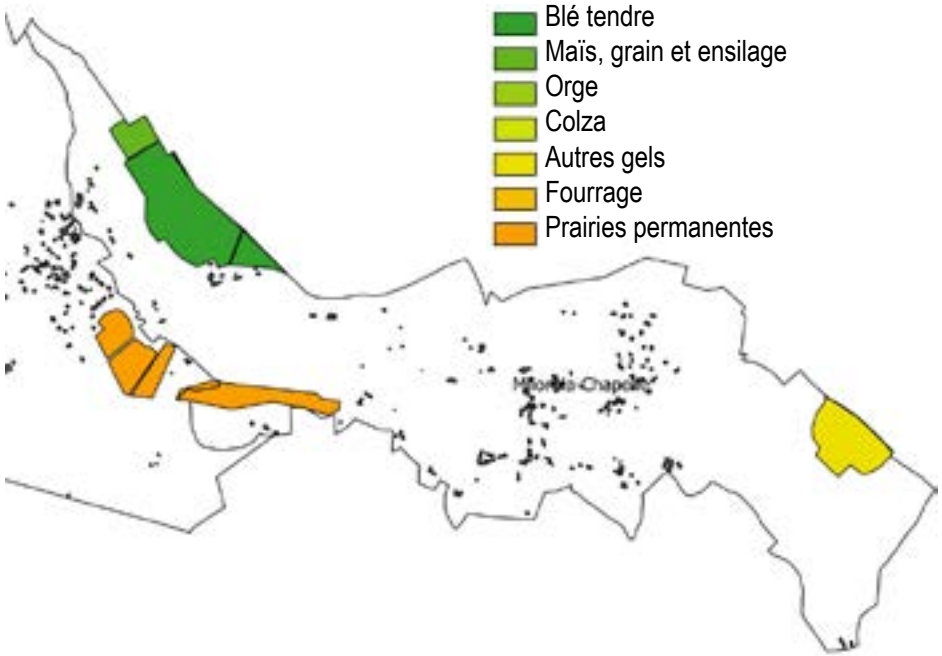
// Reconstituer la continuité entre les prairies au Nord-Ouest de la commune en renaturant le site des anciennes serres abandonnées.

// Soutenir les activités équestres existantes en permettant leur évolution, compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers des secteurs dans lesquels ils sont implantés.

// Pérenniser la clairière du plateau de Beauregard et sa vocation agricole.

Une vallée face au phénomème de fermeture

Une agriculture locale et des loisirs fortement liés à l'équin



PRESERVER ET VALORISER LA VALLEE PATRIMONIALE ET ECOLOGIQUE DU RHODON

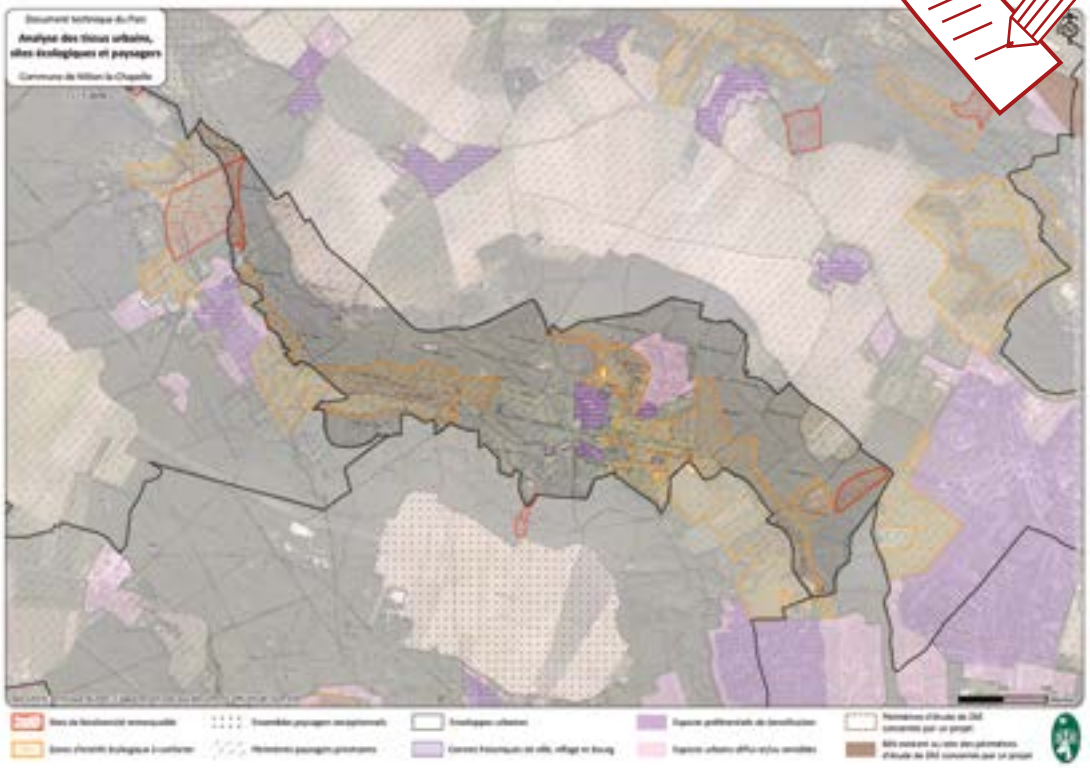
// Identifier, préserver et relier la chaîne de Moulins historiques et identitaires (de Fauveau, de Tournay, de Milon, de la Mare et de la Machine) de la vallée du Rhodon et faire revivre les biefs associés.

// Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc: Prairie humide de la Gravelle et ses abords et le Ravin forestier de Champfailly

// Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc: Zones humides du Vivier, du moulin de la Machine et de la ferme de Rhodon, ravin forestier de la Ravine, prairies et boisements de la Poufille, zones humides du Moulin de Fauveau.

// Préserver les zones humides au travers d'un zonage adapté.

Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse



Zones humides prioritaires (source SAGE)

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

CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DANS LES MULTIPLES COMPOSANTES DE L'ACTIVITE LOCALE

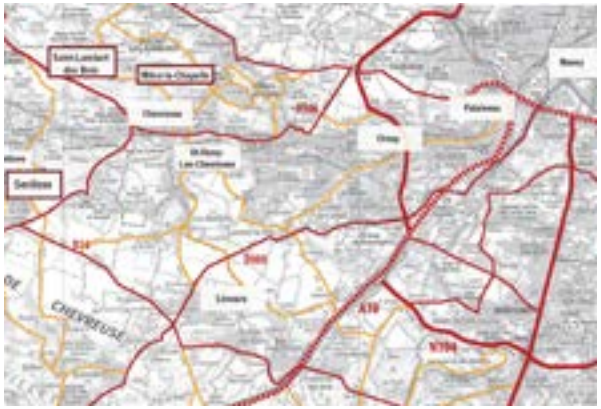
// Maintenir les activités existantes et conserver les établissements à vocation touristique sur la commune.

// Permettre l'installation d'artisans sur la commune et l'implantation au sein du tissu bâti d'activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations.

// Prendre en compte dans les aménagements la future desserte numérique permettant le télétravail et le travail à domicile.

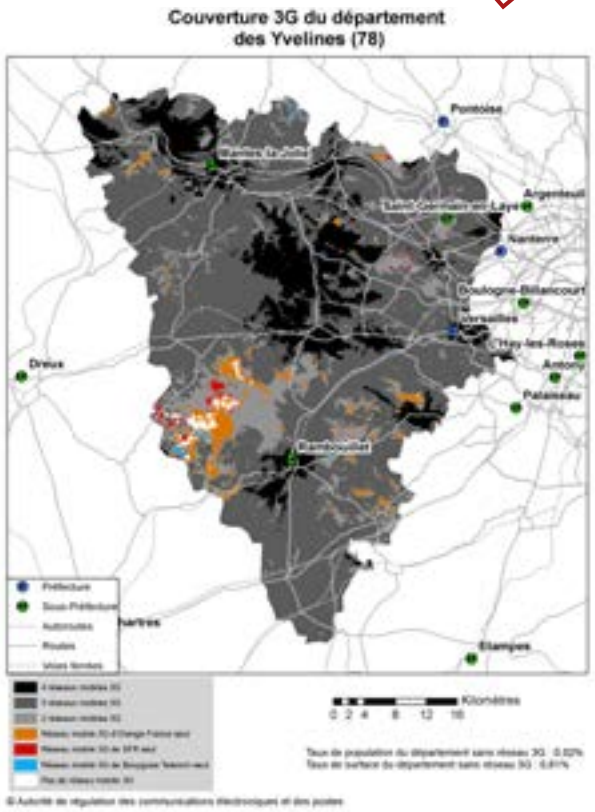
// Organiser l'éco-mobilité et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (développement du covoiturage, de l'autopartage, de la voitrue électrique) et améliorer l'accès à Saint-Quentin-en-Yvelines (gare, lycées) et à Saint-Rémy-les-Chevreuses (gare RER, collège), en lien avec la politique intercommunale.

Un positionnement à la porte des grands pôles économiques



Des transports en commun à proximité

Des perspectives de travail à distance



Une économie locale liée à une tradition de villégiature et de tourisme

Hébergement et gastronomie

Auberge de la Chapelle

Hôtel de la Chapelle, 3 étoiles, 17 chambres

Toursime patrimonial

Chemin Jean Racine

Château de Milon XVIII ème siècle

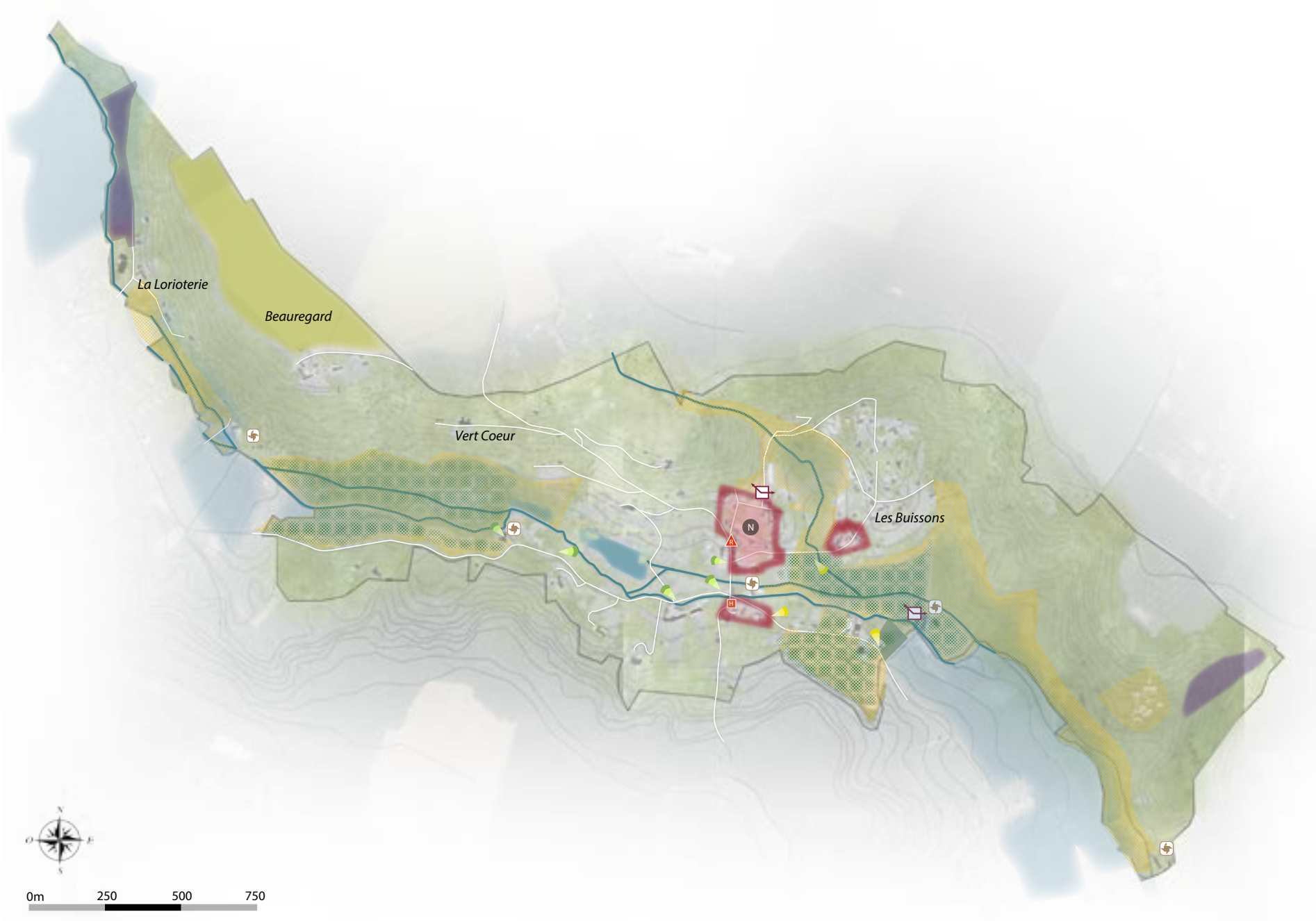
Croix du cimetière XIIIè s, classée

Eglise Notre Dame XVIIè

Moulin de Fauveau 1650

AXE 2

REACTIVER ET PROTEGER LA VALLEE AGRICOLE, PATRIMONIALE ET TOURISTIQUE

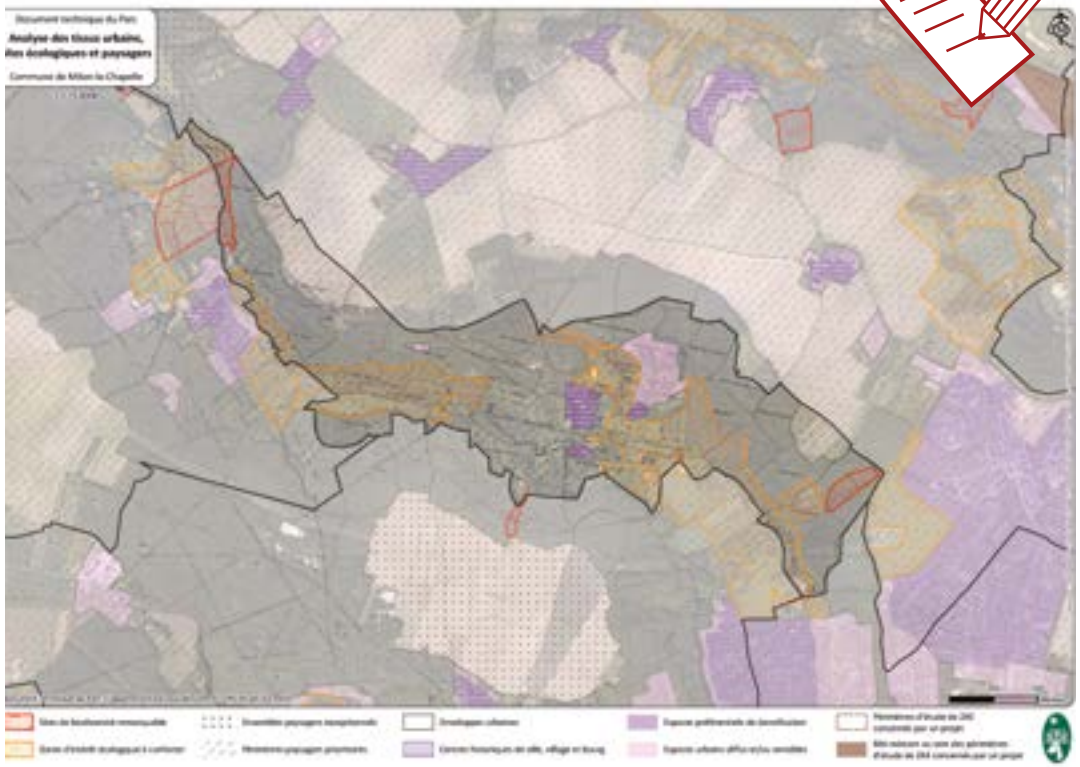


AXE 3

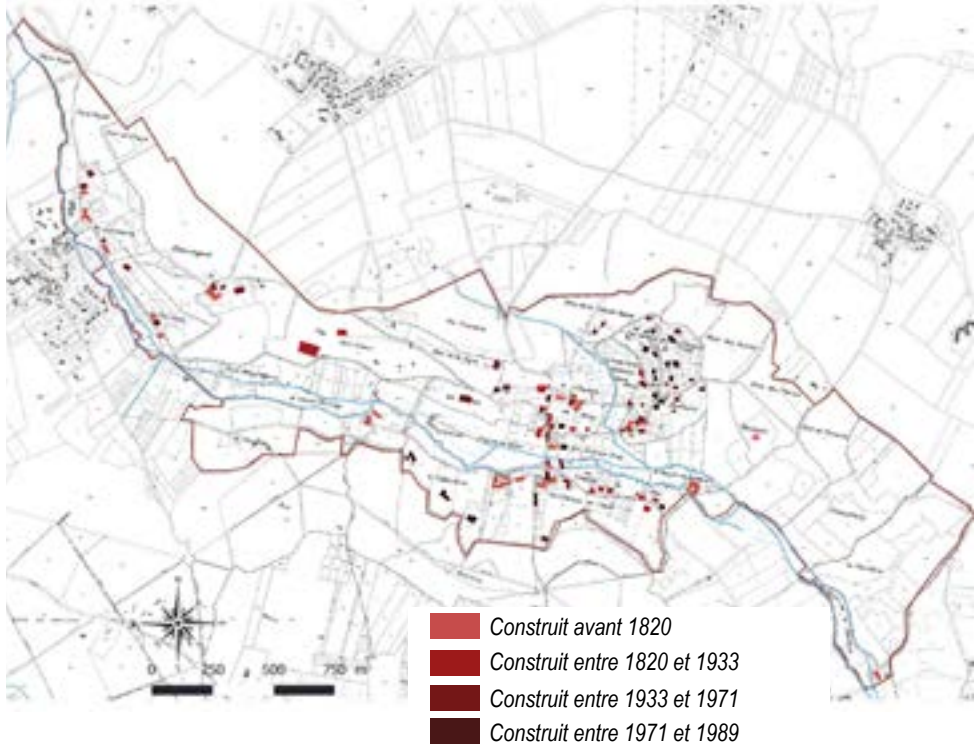
PRESERVER ET VALORISER LA VALLEE, RESERVOIR DE BIODIVERISTE

PROTEGER LE MASSIF BOISE ET PRENDRE EN COMPTE SA MULTIFONCTIONNALITE

Plan Parc du PNR : sites écologiques et paysagers



Developpement en extension diffuse au Nord Est de la commune



// Traduire la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF.

// Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc.

// Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc.

// Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant et l'encadrement des terrains de loisirs.

// Permettre et encadrer les installations sylvicoles au sein de l'espace boisé.

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

// Traduire la bande d'inconstructibilité générée par la protection de la lisière du Massif de Rambouillet en cohérence avec le SDRIF.

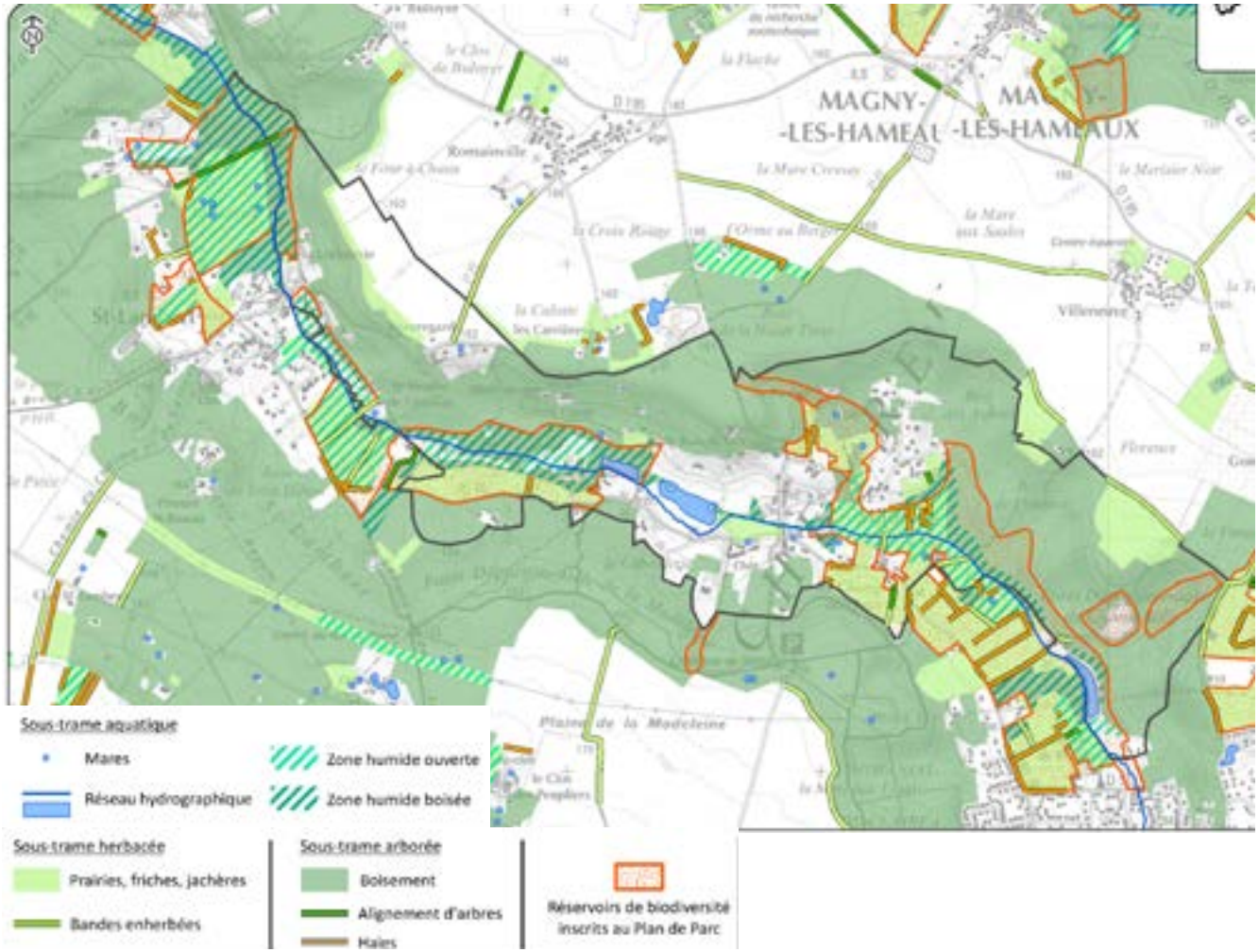
// Maintenir et restaurer les zones d'intérêt écologiques à conforter et identifiées par le Plan de Parc.

// Protéger et gérer les milieux naturels des sites de biodiversité remarquables identifiés au Plan de Parc.

// Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant et l'encadrement des terrains de loisirs.

// Permettre et encadrer les installations sylvicoles au sein de l'espace boisé.

Continuités écologiques, terrestres et aquatiques



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES, LIMITER L'IMPACT DES FUTURS AMENAGEMENTS ET FAVORISER UN HABITAT DURABLE

// Tenir compte de la nature des sols et des contraintes (retrait gonflement des argiles) qui y sont directement liées pour l'implantation des futures constructions.

// Limiter les débits de fuite dans les réaménagements d'espaces tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle, en cohérence avec les objectifs du SAGE Orge Yvette.

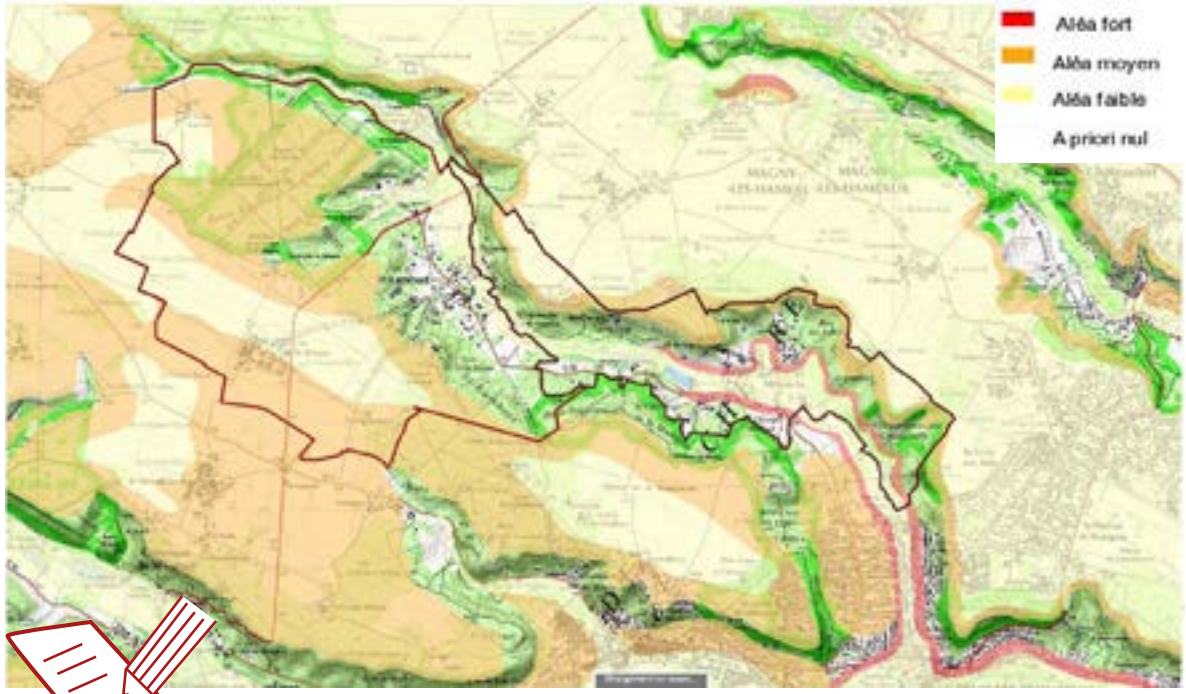
// Encourager la mise en place de mesures de gestion intégrées pour la récupération des eaux de pluie.

// Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.

// Favoriser l'actualisation du bâti existant en matière de confort thermique et de performance énergétique.

// Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec les sensibilités patrimoniale, paysagère et environnementale.

Risques retraits-gonflement des argiles



ds Prés, Zone d'intérêt écologiques à conforter

AXE 3

PRESERVER ET VALORISER LA VALLEE, RESERVOIR DE BIODIVERSITE

CARTOGRAPHIE GENERALE DU PADD : AXES 1,2 ET 3

ECHANGES